РИЭЛТЕР

Недвижимость в Беларуси и за рубежом

Прогноз

Остановившийся доллар может взорвать ситуацию на рынке квартир

Событие, которое для рынка квартир Минска я бы назвал в апреле главным, едва ли было замечено большинством риэлтеров, тем более их клиентами. Между тем оно способно буквально взорвать ситуацию, привести к стремительному росту цен, резкому изменению приоритетов покупателей. Речь идет о невыполнении горисполкомом своих обязательств по программам строительства жилья и повышении стоимости кв. м общей площади примерно до 240 USD.

По информации, поступающей из горисполкома, задерживается выполнение большинства договоров о строительстве жилья, заключенных в 1994 г. Вины УКСа, по большому счету, тут нет — его дешевые социальные программы, столь популярные у застройщиков, стали очередной жертвой стояния доллара. Заключая в прошлом году договора из расчета стоимости кв. м 130-140 USD, УКС, сам того не подозревая, выстраивал пирамиду наподобие "МММ-овской". Деньги вкладчиков использовались на достройку ранее начатых объектов в надежде, что дома для них, в свою очередь, удастся возвести за счет будущих поступлений. Пока цены менялись плавно и были значительно ниже рыночных, схема работала. Но как только стоимость горисполкомовского жилья приблизилась к цене готовых квартир поток новых поступлений начал быстро мелеть, и дома для уже выплативших свои доли граждан и организаций строить стало просто не за что.

В стройных рядах очередников началась легкая паника. Но, подчеркну, именно легкая, ибо вера в государственные гарантии, и, вполне возможно, вера не беспочвенная, у людей пока сохраняется.

Именно долготерпением горисполкомовских кредиторов можно объяснить тот странный, на первый взгляд, факт, что коренное изменение ситуации в самом крупном секторе рынка квартир пока никак не отразилось на состоянии этого рынка в целом. Те, кто уже вложил деньги в горисполкомовские программы, не спешат или не имеют возможности их быстро извлечь. Те, кто собирался принять участие в программе долевого строительства, тоже не успели переориентироваться, да, вероятно, и не имеют достаточно средств, чтобы быстро выйти на рынок готовых квартир. Поэтому вопреки прогнозам цены в апреле не выросли. Вряд ли изменится их динамика в мае — потенциал ожидания еще не исчерпан, и формирование цен будет происходить под воздействием обычных, по преимуществу сезонных, факторов.

Общее снижение деловой активности летом приводит к тому, что цены либо несколько падают, либо останавливаются. Процесс этот дифференцированный, он почти не заметен в центре города и ярко выражен на окраинах.

Особенность нынешнего года: постепенное нивелирование зональных цен. Разница между стоимостью двухкомнатной квартиры, скажем, на Западе и по проспекту Пушкина становится все меньше (см. таблицу). Дело в том, что с начала года квартиры, расположенные во всех районах, за исключением центральных, подешевели процентов на 10. Это — эхо отмены запрета на продажу приватизированных квартир, вызвавшее примерно двукратное увеличение предложения.

Более интересная и противоречивая ситуация в центре города. Здесь рынок все более отчетливо делится на две части: жилье высококачественное, элитное и обычное. Престижные квартиры — пожалуй, единственный товар, спрос на который превышает предложение. Поэтому и верхнюю границу цен на них определить невозможно. Обычные квартиры, даже расположенные в удобном месте, особым спросом не пользуются. То есть их, конечно, можно продать, и за вполне приличную цену, но доведенная до европейского стандарта аналогичная квартира будет стоить намного дороже.

Реальные цены сделок, заключавшихся в апреле, приведены в таблице. Цены предложений в среднем на 10-15% выше: продавцы с опозданием реагируют на изменение рыночной конъюнктуры. Конечно, сказать, за какую цену будет продана конкретная квартира, сложно. Большое значение, например, имеет фактор времени, но сыграть на нем удается не всегда. Механизм тут простой. Всех покупателей условно можно разделить на два типа. Одни хотят иметь устраивающее их по качеству жилье за минимальную цену и ищут такую квартиру по всему городу, не привязываясь к какому-то конкретному району. Такие покупатели составляют более 70% общего числа клиентов агентств недвижимости. Второй тип — те, кто ищет квартиру в определенном месте или с какими-то конкретными особенностями и, естественно, готовы переплатить, лишь бы получить то, что нужно. Но ждать своего покупателя можно и месяцы, причем без всякой гарантии, что он появится.

Сегодня перед большинством владельцев квартир, собирающихся расстаться со своей недвижимостью, стоит дилемма: либо установить реальную цену сразу, либо рискнуть и подождать, скажем, месяц. Но если за это время квартира не будет продана, то цену снижать, причем более значительно, чем сегодня, все равно придется — сработает фактор сезонности. И кое-кто торопится это сделать: уже появляются однокомнатные квартиры на окраине за 6 тысяч, двухкомнатные — за 10.

Большинство продавцов, однако, понимают, что квартира, в отличие от другого товара, не продается мгновенно, готовы ждать и без крайней необходимости не сбрасывают цену.

Впрочем, общее сезонное снижение цен в нынешнем году, на мой взгляд, будет меньше, чем в прошлом — на 3-5%. Дорожает строительство, сокращается ввод жилья, падает доверие к горисполкомовским программам, и все больше людей предпочитают покупать готовую квартиру — пусть дороже, зато без риска. К осени, когда спрос на квартиры традиционно увеличивается, воздействие этих факторов способно привести к очередному скачку цен. Ожидание же скачка, в свою очередь, может до предела "смазать" кривую сезонных колебаний. Многое будет зависеть еще и от курса доллара.

Такое количество труднопредсказуемых факторов (а я назвал далеко не все) делает практически невозможным объективный расчет общего вектора их воздействия на цену квартир. На фоне незначительности сезонных ценовых колебаний конъюнктурные игры с покупкой жилья становятся просто рискованными.

Словом, если вы собрались продавать квартиру, не ждите, не выгадывайте — продавайте. То же относится и к покупке. Если же вы хотите лучше сориентироваться в оперативных ценах на недвижимость, могу рекомендовать вам новый еженедельник "Нерухомасць", регулярно публикующий сотни вариантов продажи квартир.

Павел ПРЫГУНОВ,
вице-президент ассоциации "Нерухомасць",
тел.: (0172) 54-09-31.

■

Динамика цен на квартиры в Минске за январь—апрель 1995 г. (тыс. USD)

	Центр		Прилегающие к центру районы		Микрорайоны	
	январь	апрель	январь	апрель	январь	апрель
Однокомнатные	10 и выше	10 и выше	8-10	8-9,5*	7-8	7-8,5
Двухкомнатные	15 и выше	15 и выше	14-15	13-14*	12-13	12-14
Трехкомнатные	25 и выше	25 и выше	19-23	18-22	16-18	17-19

** Зеленый Луг, Восток, Уручье — на 10% дороже.*

В ЭТОМ БЛОКЕ

Статистика

Очередник — это навсегда

В 1994 году в Минске построено 376,1 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе 303,7 тыс. кв. м государственного и 72,4 тыс. кв. м кооперативного.

Райисполкомам выделено 710 квартир, из которых 493 получили очередники.

В городе продолжалось кооперативное строительство. Было заселено 10 домов ЖСК на 1.270 квартир, а также сформировано 12 новых ЖСК на базе 23 домов (3.233 квартиры).

Участие в долевом строительстве позволило получить 823 квартиры "частным лицам", 2.088 квартир было построено этим способом предприятиями и организациями. Общая площадь жилья, выделенного дольщикам, превысила 208 тыс. кв. м.

Стоящим в обычной очереди квартиры практически не выделялись. И надежд, что в обозримом будущем ситуация изменится к лучшему — никаких. Ибо строим мы все меньше и меньше. В 1991 году по республике прибавка жилья составила 5.392 тыс. кв. м, в 1992 — 4.444, в 1993 — 3823, в 1994 — 3262 тыс. кв. метров. За первые два месяца 1995 года ввод жилья по сравнению с соответствующим периодом прошлого года снизился еще на 15%. Так что скоро новые квартиры могут оказаться недоступными не только очередникам, но и льготникам.

■

Календарь

Мероприятия в области недвижимости в 1995 году

15 мая в Гродно

Аукцион по продаже объектов коммунальной собственности г. Гродно.

19 мая в Берлине (Германия)

Конференция по проблемам оценки недвижимости в Центральной и Восточной Европе.

28 июня — 1 июля в Стокгольме (Швеция)

Конференция Международного и Европейского обществ недвижимости.

25–27 октября в Минске

3-я Международная ярмарка недвижимости стран СНГ по объектам: земельные участки, промышленные зоны, административные помещения, жилой фонд.

В программе:

- торги по объектам государственной и частной собственности,
- конференция по проблемам рынка недвижимости,
- выставка-продажа сопутствующих товаров.

13–15 ноября в Женеве (Швейцария)

Семинар по проблемам инвестиций и недвижимости в странах переходной экономики.

Ознакомиться с порядком проведения, получить консультацию по участию можно по адресу:

Белорусская гильдия специалистов по недвижимости, Тел.: (0172) 208-473, факс: (0172) 260-530

■

Что новенького?

Законопроекты от Гильдии

Белорусская гильдия специалистов по недвижимости первой из общественных риэлтерских организаций прошла перерегистрацию в Минюсте.

Тем самым БГН подтвердила свой статус республиканского общественного объединения. В настоящий момент Гильдия объединяет более трех десятков членов — физических и юридических лиц.

В планах БГН, сообщил ее президент Николай Трифонов, — организациия III Международной ярмарки недвижимости стран СНГ, которая пройдет в Минске в октябре. Активной будет и законотворческая деятельность. Ведется подготовка проектов законов и изменений к законам о торговле недвижимостью, о праве собственности на землю, о залоге, приватизации жилищного фонда и об иностранных инвестициях. С участием членов Гильдии будет также выпущен справочник "Белорусский рынок недвижимости", проведен цикл семинаров по оценке объектов недвижимости.

■

Социология

Бизнесмены по натуре — коллективисты

Иерархия материальных ценностей у состоятельных людей, по мнению социологов, следующая: автомобиль, дом, путешествия...

Редакция "БР", проведя телефонный опрос, попыталась уточнить, какой именно дом хотели бы иметь минские бизнесмены.

Наши бизнесмены оказались людьми довольно оригинальными. Половина опрошенных, например, вовсе не собирается в обозримом будущем менять жилищные условия. Две трети респондентов из этой группы вполне удовлетворены своей "крышей", оставшаяся часть считает, что ей "не следует в настоящий момент изымать крупные средства из оборота".

Среди тех бизнесменов, которые собираются в скором времени стать владельцами нового дома, превалируют "общественники". Для каждого пятого из опрошенных идеал — элитная квартира в престижном многоэтажном доме. Лишь 9% респондентов мечтают об уединенном загородном особняке, 18% хотели бы жить в собственном доме с палисадником. Лучше всего, чтобы такой дом был "вписан" в одноэтажный массив в городской черте.

■

Регионы

Первый во втором ряду

Если попробовать разделить рынок недвижимости республики по зонам в зависимости от того, где он наиболее развит, то вслед за несомненным лидером — Минском идут Брест, Гродно и Витебск. В этой же тройке на первое место следует, вероятно, поставить Гродно.

По сообщению Минстата, в городе в 1994 году было продано 202 квартиры и дома общей площади 17,9 тыс. кв. м — последняя цифра для прошлого года рекордная. Динамично развивается рынок недвижимости Гродно и в этом году.

По данным риэлтеров агентства "Дом", в городе растет спрос на одно-двухкомнатные квартиры, что связано, в первую очередь, с разменом больших квартир на квартиры меньшей площади и возможностью получить доплату при таких сделках. Тем не менее цены даже на малогабаритные квартиры снизились в среднем на 10%, а на окраинах даже на 15-25%.

В последние месяцы наблюдается рост предложения трех- четырехкомнатных квартир для продажи и размена. При этом спрос на большие квартиры заметно упал, соответственно цены на них по сравнению с январем 1994 г. снизились в среднем на 40%.

Качественные квартиры в центре города остаются примерно в одной цене. Снижаются цены на квартиры в домах, расположенных в кварталах исторической застройки, если эти дома более 10 лет капитально не ремонтировались.

Наиболее устойчивые тенденции проявляются на рынке аренды квартир. Спрос на временное жилье постоянно увеличивается, цены возрастают в среднем на 3-5% в месяц. В апреле однокомнатную квартиру в микрорайоне можно было снять за 25-50 USD в месяц, двухкомнатную — за 35-60 USD, трех-четырехкомнатную — за 50-100 USD. В случае предоплаты, например за полгода, цена может быть снижена на треть.

На рынке недвижимости в Гродно стабильно работают 3 фирмы. Агентство "Дом" (тел. 44-94-58) занимается риэлтерской деятельностью с июля 1992 года и специализируется на услугах по купле-продаже, аренде квартир и домов в Гродно и райцентрах области. Аналогичную специализацию имеет фирма "2КиК" (тел. 47-09-04). Агентство приватизации жилья — государственная организация от жилищно-коммунального хозяйства (тел. 47-88-84). При более узком спектре посреднических услуг цены на них примерно соответствуют минским.

Цены на квартиры в Гродно.

2-комн., центр, 38 жилой/70 общей, 2 эт. /5-эт. кирп. дома, кухня 11 кв. м, комнаты раздельные, высокие потолки — 13,0 тыс. USD.

2-комн., центр, комнаты проходные, 38 жилой/64 общей, 1 эт. /2-эт. кирпичного дома, кухня 10 кв. м, телефон — 13,0 тыс. USD.

2-комн., центр, комнаты раздельные, 29 жилой/45 общей, 1 эт. /2-эт. кирп. дома, кухня 7 кв. м, потолки 3 м, телефон — 10 тыс. USD.

Агентство "Дом".

Средний уровень цен на квартиры (в тыс. USD) в апреле в Гродно

	хрущевки	квартиры постройки 60-80-х г.г.	квартиры новой планировки
1-комн.	5-6	6-7	6,5-8,5
2-комн.	7-8	8-9	9-12
3-комн.	9-11	10-12	12-16
4-комн.	12-13	12-14	16-20
квартиры стандартных планировок в микрорайонах города			

■

Фирмы, специализирующиеся на операциях с недвижимостью (выборка)

Название	Телефон
Минск	
"Арус"	327-836
"Алиго"	688-044
"БелЭко"	512-149
"Белэльцер"	318-910
"Визит"	768-692
"Гайстрах"	377-424
"Гешер-Алия"	267-237
"Ди-Джей Энтерпрайз"	440-893
"Dinas"	339-948
"Западные земли"	290-301
"Золотой шпиль"	362-888
"Королевский Стандарт"	710-165
"Криста"	236-427
"Интеллектуальные технологии"	465-605
"Лайнер"	230-303
"Марти"	557-416
"Мегабелинвест"	328-100
"Недвижимость"	394-324
"Неол"	345-378
"Остком"	329-967
"Сильван"	781-083
"Славянский стиль"	258-584
"Трикута"	326-781
"Uls"	234-896
"Центр патентных услуг"	213-324
"Центр торговли недвижимостью"	333-417
"Центростиль"	655-302
"Эвкалипт"	768-856
"Экспресс-поиск"	726-645
"Юрус"	293-330
Другие города Беларуси	
"Дом" (Брест)	65-283
"Операции с недвижимостью" (Витебск)	366-333
"Арм" (Гомель)	536-406
"Дом" (Гродно)	449-458
"Антей" (Могилев)	257-166
"Недвижимость" (Новополоцк)	51-255

■

В Петербурге выкуплен первый "промышленный" участок земли

Петербургский производитель парфюмерии и косметики "Северное сияние" выкупает земельный участок, на котором расположены производственные здания предприятия. Это первый такой документ с 1917 г., зафиксированный городскими властями.

Минимальная цена 1 кв. м в Петербурге составляла на начало апреля ориентировочно 60 тыс. руб., максимальная - 230 тыс. руб., стоимость 1 га — около 8 млрд. руб. Для промышленных предприятий средние показатели продаж определяются из расчета 140 тыс. руб. за 1 кв. м. Под целевую застройку инвесторам продажу земли предполагается проводить в форме закрытого тендера.

■

Квартиры под офис

Месторасположение	К-во комнат	Этаж/Этажность	Наличие мебели	Цена USD
ул. Интернациональная	1	3/5	нет	300
ул. Золотая Горка	1	5/5	есть	150
пер. Щербакова	1	2/4	есть	60
ул. Ленина	2	1/3	нет	600
пер. Броневой	2	1/2	есть	400
пр. Пушкина	2	1/5	есть	110
ул. Полевая	2	9/9	есть	180
пер. Козлова	3	1/4	есть	200
ул. Харьковская	3	5/5	есть	100

Помещения в административных зданиях под офис

Месторасположение	Площадь	К-во комнат	К-во телефонов	Этаж	Цена USD за кв. м.
пл. Юбилейная	16	1	1	7	20
ул. Я. Мавра	106	4	1	1	4,5
ул. Гая	18	1	1	1	8,3
ул. Жуковского	26	2	1	1	15
пр. Машерова	18	1	1	8	15
ул. Промышленная	24	2	1	2	7
бульв. Толбухина	75	3	1	4	17

Предложения квартир на продажу

К-во комнат	Адрес (улица Минска)	К-во изол. комнат	Площадь (кв. м) общ.	жил.	кух.	Этаж	Тел.	Цена, тыс. USD	Срок заселения
Белорусский центр торговли недвижимостью									
1	Заславская	1	37,0	17,3	7,5	5/12к	нет	15	п/п
2	Кульман	2	64	38	11	6/9к	есть	37	2 недели п/п
3	пр. Ф. Скорины	1	94	54	13,4	3/5к	есть	56	п/п
4	В. Хоружей	4	91	54	9	2/9к	есть	57	по дог.
1	Некрасова	1	33	17	7	7/9п	есть	13	п/п
2	Сурганова	2	52,3	29,1	8,8	3/12п	есть	22	мес. п/п
3	В. Хоружей	3	79	50	8	2/9к	есть	37	п/п
4	Я. Коласа	4	102	56	10	6/9к	есть	70	п/п
1	Л. Украинки	1	37,0	17,5	8,3	5/12к	нет	12	п/п
2	пр. Пушкина	2	58	34	10,5	3/9п	есть	19	п/п
3	пр. Скорины ("Восток")	1	67,5	43,8	9	6/15п	есть	27	своб.
4	Радужная	2	87	54	7,6	7/9п	есть	35	п/п
1	Тикоцкого	1	32,8	17,0	7,2	6/9п	есть	10	мес. п/п
2	Бакинская	2	45	30,8	6,5	2/3п	есть	16	п/п
3	Д. Марцинкевича	3	63,5	41	8,5	3/9п	есть	24	мес. п/п
4	Логойский тракт	1	78	54,5	7,5	7/9к	есть	30	мес. п/п
1	Якубовского	1	33	17,3	7,5	9/10п	есть	9	своб.
2	пр. Рокоссовского	2	46	27	7	3/9п	есть	14	по дог.
3	пр. Любимова	3	63	43	7	6/9п	есть	18	мес. п/п
4	Якубова	4	85	53	11	6/9п	есть	30	мес. п/п
1	Народная	1	31	19	6	4/5п	есть	7,5	п/п
2	Казинца	2	47,9	27	7	1/2к	есть	10	нед. п/п
3	пр. Партизанский	0	58,15	44,6	5,8	2/5п	есть	16	п/п
4	Байкальская	2	78	53,2	7,2	5/9п	есть	25	мес. п/п
1	Краснослободская	1	36	18	8,5	1/9п	есть	7,5	п/п
2	Есенина	2	46,6	28,3	7	7/9п	нет	13	своб.
3	Горецкого	3	63	43	7,2	3/6п	нет	16,5	своб.
4	Слободская	2	81,6	55,7	7,1	1/9п	нет	19,5	своб.
Телефон: (0172) 54-09-31									
Агентство недвижимости "Эвкалипт"									
1	Пугачевская	–	33	17,5	6	3/5к	нет	10	по дог.
1	пр. Пушкина	–	33	17	7,6	5/9п	есть	11	п/п
1	Горецкого	–	35,61	17,1	7,2	1/6п	есть	8,9	своб.
1	Ландера	–	32	17,8	7	8/9к	нет	8,5	своб.
1	Рокоссовского	–	33	17,1	7	8/9п	нет	9,5	п/п
1	Захарова	–	33	20	5,3	4/5к	нет	11,5	п/п
2	Богдановича	2	56	34	7,4	5/9к	есть	27	по дог.
2	пр. Ф. Скорины	2	58,3	30,8	10,7	3/5к	есть	30	по дог.
2	пр. Машерова	2	52	30	7,1	12/12п	есть	23	п/п
2	Красная	2	53	33	8,6	4/7к	есть	25	своб.
2	пр. Партизанский (в/ч)	2	51	31,5	8	4/9п	есть	14	по дог.
2	пр. Партизанский (ун-г "Беларусь")	–	46	27	6	4/5бл	есть	10,5	по дог.
2	пр. Пушкина	–	41	25,5	6	5/5п	есть	12	по дог.
2	Казинца	–	47,8	31,6	7,5	3/5бл	есть	13,5	п/п
2	Плеханова	–	47,4	31,7	6,4	3/5п	есть	13	по дог.
2	Маяковского	–	50	29	8,5	5/9к	нет	16,3	п/п
2	Уручье (в/ч), Садовая	–	44,5	28	9	3/5п	есть	14	п/п
2	Новгородская	–	50	29	8,5	4/9к	есть	25	по дог.
2	Калиновского	–	49,7	36,4	6,2	2/5п	есть	14	по дог.
2	пр. Ф. Скорины	–	56,5	32,6	9	5/6к	есть	26	по дог.
2	В. Хоружей	–	55	30	7	4/9к	есть	27	по дог.
3	Свердлова	–	82	53,5	12	4/6к	есть	43	по дог.
3	В. Хоружей	–	65,5	38,2	7,5	6/9к	нет	35	по дог.
4	Богдановича	–	78	59	7,5	5/9п	есть	42	своб.
3	Старовиленский тракт	–	65	42	7,5	12/13к	есть	38	по дог.
3	Сухаревская	–	65	42	7,5	6/9п	нет	17	своб.
3	Уручье, Шугаева	–	63	43,5	7,5	6/9п	есть	23	своб.
3	Некрасова	–	65	43,5	8,5	3/9п	нет	30	по дог.
3	Чеботарева	–	77	49	10,5	2/5к	есть	23	по дог.
Телефон: (0172) 76-88-56									
Агентство недвижимости "Западные земли"									
2	Восточная	–	49,5	27,3	7,1	3/9п	есть	21,	
2	Ф. Скорины (кафе "Березка")	–	52	30	10	2/5к	есть	28,	
4	Первомайская	–	100	68	13	3/4к	есть	55,	
2	Серафимовича	–	42	28	6	2/5п	есть	12,5,	
4	пр. Ф. Скорины ("Ляпок")	–	107,63	73,38	9	4/5к	есть	70,	
3	Красноармейская	–	98	65	10	3/4к	есть	50,	
2	Уручье, Городецкая	–	48	28,5	7,2	9/9п	нет	13,9	
3	Кульман (дом "Доллар")	–	87	53	12	5/9к	есть	85	
4	Уручье, Городецкая	–	80	56	7,5	4/9п	есть	30	
3	Маяковского (Червенский рынок)	64	42	11	6/9к	есть	33		
Телефон: (0172) 29-03-01									

Склады

Месторасположение	Площадь кв. м	Этаж	Отопл.	Ключ/Ох	Сигнал.	Цена USD за кв. м
ул. Октябрьская	до 100	1	да	ох	да	3,5
ул. Вильямса	до 100	1	да	ох	да	4
ул. К. Чорного	60	-1	да	кл/ох	да	3
ул. Красная	100	-1	да	ох	нет	4
ул. Я. Коласа	100	-1	да	кл	да	3
ул. Матусевича	200	-1	да	кл	нет	1,5
Шабаны	600	1	нет	ох	да	3
ул. Притыцкого	до 220	-1.	да	кл	да	5
Сухорукие	60	1	нет	кл/ох	да	1

К лету цены "замерзают"

Московский обзор

Квартиры

Московский рынок квартир сегодня явно переживает застой. Несмотря на то, что за истекший месяц средняя цена предложения увеличилась на 10% и составила уже 990-995 долларов за квадратный метр, риэлтеры отмечают, что спрос остался на прежнем уровне и в ценовом, и в количественном выражении. Причем, по мнению специалистов фирмы S.I.Realty, спрос на московские квартиры может остаться стабильным и до начала осени.

В целом же сегодня ситуация выглядит следующим образом. За март объем предложения квартир различных типов увеличился приблизительно на 15% при уменьшении объема заключаемых сделок на 4%. В течение же первого квартала года — по сравнению с прошлогодним декабрем — эти цифры выглядят еще более внушительно: предложение квартир возросло на 27%, а спрос сократился на 21%.

Не свидетельствует ли эта тенденция об известном насыщении рынка, а потому о надежной стабилизации цен? Возможно, что да: ведь сегодня действительно ликвидным товаром можно назвать лишь некоторые виды жилой недвижимости.

Во-первых, это практически любые однокомнатные квартиры (за исключением гостиничного типа и первого этажа). Во-вторых, это любые квартиры, расположенные в секторе.

Однокомнатную квартиру в Москве в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги дешевле 30 тысяч долларов, пожалуй, уже не отыскать. Да и вообще, найти что-то приличное и пригодное для более или менее комфортабельного жилья дешевле 1000 долларов за квадратный метр общей площади будет крайне затруднительно. А более конкретно цены на квартиры в Москве в марте выглядели следующим образом. По однокомнатным квартирам цена предложения колеблется от 31 до 75 тысяч долларов (квартиры на Новом Арбате), однако реальным повышенным спросом пользуются квартиры в пределах от 35 до 45 тысяч долларов, расположенные в 2-3 станциях метро от Садового кольца и не далее чем в 10-15 минутах ходьбы от метро.

Есть покупатели и на однокомнатные квартиры в приличных новостройках типа Ясенево по цене до 50 тысяч долларов.

Неоднозначно выглядит ситуация с двухкомнатными квартирами. Можно сказать, что они сегодня являются одним из самых выгодных видов товара на рынке недвижимости, поскольку при достаточно высокой ликвидности растут в цене наиболее быстрыми темпами. Практически по всем районам (за исключением ветки метро "Таганская" — "Выхино") стоимость квадратного метра общей площади в двухкомнатных квартирах превышает 1000 долларов. По этой цене, при условии расположения дома в хорошем районе и невдалеке от метро, покупатель может быть найден даже в течение недели. Растягивается до месяца срок продажи квартир, расположенных далеко от метро, и на юге Москвы, соответственно их цена может понижаться до 900 долларов за метр. Еще тяжелее идет реализация "двушек" с общей площадью менее 70 квадратных метров и расположенных в Центре. По всей видимости, явно завышена цена их предложения — не менее 90 тысяч долларов.

Цены предложения трехкомнатных квартир в более или менее престижных районах колеблются вокруг 1200 — 1400 долларов за квадратный метр. На снижение цены могут повлиять такие факторы, как удаленность от метро (снижает стоимость на 10-15 процентов), маленькая общая площадь (если она менее 72 квадратных метров, то общая стоимость квартиры может упасть на 10%). Можно попробовать поиграть с расселением — эти операции обеспечивают едва ли не 40% от общего объема реализации трехкомнатных квартир. Однако это работа очень кропотливая, поскольку желания продавцов, как правило, колеблются вокруг варианта "1+2" (однокомнатная плюс двухкомнатная квартира), что далеко не всегда способно принести выгоду покупателю.

Офисы

Исследование ситуации на офисном рынке, проведенное экспертами, показало, что этот рынок по-прежнему далек от насыщения. По мнению специалистов компаний, занимающихся офисным строительством, за ближайшие два года преодолеть дефицит на этом рынке вряд ли удастся. И дело тут не только в нехватке офисных площадей. По мере роста числа сотрудников и открытия новых направлений деятельности происходит качественный скачок — и старые помещения, пусть и просторные, но не престижные, перестают устраивать руководство.

Таким образом, число компаний, рассчитывающих на высококлассные офисные помещения, постоянно увеличивается. Вместе с тем в последние несколько месяцев была замечена противоположная тенденция, которая хотя и явно слабее первой, но все же достаточно четко просматривается. Довольно значительное число мелких и средних фирм стремится избавиться от своей недвижимости либо продавая ее, либо сдавая в аренду. В основном эту тенденцию формируют компании, прекратившие свою деятельность либо по причине банкротства, либо в связи с выездом руководства на постоянное место жительства за рубеж.

Как показал опрос различных риэлтерских фирм, число компаний, стремящихся арендовать офис, значительно превышает число фирм — покупателей собственности. Причины остаются прежние — политическая нестабильность, отсутствие четких законов, регламентирующих отношения на рынке нежилой недвижимости, возможность произвола со стороны исполнительных органов и чиновников любого уровня. Все это создает почву для разного рода махинаций и криминала. Одним словом, при аренде меньше риск.

Поэтому в секторе продаж нежилой недвижимости предложение превышает спрос почти в 6 раз. Для сравнения: за период с августа по декабрь 1994 г. предложение опережало спрос лишь на 27%. На продажу выставляются в большинстве своем крупные объекты площадью около 3000 кв. м. Кроме того, на рынке много небольших площадей под офисы, магазины, кафе. А вот предложение помещений средней площади (до 500 кв. м) сократилось примерно вдвое.

Что касается аренды помещений, то, по данным риэлтерских фирм "Русский сервис" и "Реал", наибольшим спросом у арендаторов пользуются небольшие помещения под офисы, коммерческие магазины, пункты обмена валют площадью не более 150 кв. м. Существует также хороший спрос на аренду престижных нежилых помещений, расположенных в центре.

Но к подобным помещениям предъявляются повышенные требования: евроремонт, хорошая офисная мебель, большое количество телефонных линий, наличие автостоянки. И в этом сегменте предложение значительно отстает от спроса.

(Окончание на 45 странице).

Аукционы

Мингосимущество выставляет на продажу

Среди способов приватизации особое место занимает продажа объектов государственной собственности на конкурсной и аукционной основе. Сейчас Мингосимущество РБ готовит продажу на конкурсной и аукционной основе ряда объектов республиканской собственности. Среди них объекты незавершенного строительства, военные городки, высвобожденные в результате реформирования Вооруженных сил, жилые дома, находящиеся на балансе государственных предприятий, и другие объекты недвижимости.

Предлагаются к продаже здания и сооружения военного городка, расположенного в лесном массиве на расстоянии 9 км от г. Сморгони, находящегося на балансе пограничных войск. На территории около 500 га располагаются 29 капитальных зданий и сооружений. Это в основном железобетонные, обвалованные землей хранилища, 6 гаражей, котельная. Общая площадь зданий и сооружений составляет более 28 тыс. кв. м., а их стоимость в ценах на 1 января 1994 г. — 4,6 млрд. руб. По решению правительства средства, полученные от реализации городка, будут направлены на строительство жилья для военнослужащих.

С 1988 г. в г. Барановичи на новой площадке осуществлялось строительство обувной фабрики мощностью 2 млн. пар обуви в год. Однако из-за отсутствия бюджетных средств объект не сдан в эксплуатацию до настоящего времени. Под строительство фабрики выделен земельный участок площадью 2,74 га. Объект состоит из комплекса зданий и сооружений: четырехэтажный производственный корпус общей площадью 14,2 тыс. кв. м., административно-бытовой корпус общей площадью 7,6 тыс. кв. м., блок вспомогательных производств. Построены все здания комплекса за исключением канализационно-насосной станции, строительная готовность которой составляет 38,7%, подведены и подключены запроектированные сети, смонтировано оборудование. Теплоснабжение осуществляется от построенной котельной, работающей на природном газе. Ориентировочная стоимость объекта составляет 32 млрд. руб. Достижение только 60 процентов мощности, что, по мнению специалистов, возможно уже в первый год освоения, позволит получить товарной продукции на сумму 57 млрд. руб., а поступления в государственные фонды и бюджет составят 8,6 млрд. руб. (в ценах на 1 января 1994 г.).

Еще один долгострой, выставляемый на продажу, — здание аэровокзала на 400 мест в час, расположенное в северо-западной части аэропорта у деревни Обухово Гродненского района на расстоянии 13 км от г. Гродно. Под строительство аэровокзала выделено 0,9 га. Объект представляет собой совмещенное трех- и девятиэтажное здание г-образной формы. Смонтирована коробка здания, выполнена кровля, установлены оконные блоки, а также выполнены другие строительно-монтажные работы. Оценочная стоимость объекта по состоянию на 1 октября 1994 г. составляет 3,5 млрд. рублей.

Объект незавершенного строительства "Блок цехов № 4 Могилевского автомобильного завода" расположен в г. Могилеве на пересечении Витебского проспекта и Чаусского шоссе, может быть выведен в самостоятельное производство. Объект представляет собой производственное здание с размерами в плане 205х120 м из сборных железобетонных конструкций с покрытием из легких металлоконструкций типа "Молодечно". К производственному корпусу пристроен семиэтажный бытовой корпус с двухэтажной столовой. По состоянию на 1 апреля 1995 г. смонтирован остов здания, выполнено покрытие с устройством двух слоев рулонной кровли, смонтировано 95 процентов стеновых панелей, установлено 80 процентов оконных переплетов, выполнен ряд других строительно-монтажных работ. В настоящее время проводится определение оценочной стоимости объекта.

Готовятся к продаже незавершенные строительством новые производственные мощности Могилевской мебельной фабрики, расположенные на территории в 6,64 га, стоимость которых в ценах на 1 января 1994 г. составляет 1,7 млрд. руб., а также объект незавершенного строительства "Завод глиняного кирпича в г. Новолукомле". Строительство указанного завода мощностью 75 млн. условного кирпича в год ведется с 1988 года. Сметная стоимость работ составляет 56,4 млн. руб. в ценах 1991 г. В настоящее время освоен 71 процент строительно-монтажных работ, возведены корпуса всех зданий, введен подъездной железнодорожный путь, получено технологическое оборудование.

Следует отметить, что в республике насчитывается более тысячи объектов незавершенного строительства стоимостью 1,5 триллиона рублей (в ценах на 1 января 1994 года).

Кризисные явления в республике в первую очередь сказались на деятельности строительных организаций. Так, с декабря 1993 г. в связи с отсутствием загрузки полностью прекратил работу **завод крупнопанельного домостроения № 2 Сморгонского ДСК**, введенный в эксплуатацию в 1990 г. В состав завода входят: главный производственный корпус, склад готовой продукции, склад цемента, другие складские помещения, административно-бытовой корпус, компрессорная, градирня, отделение приготовления химдобавок и другие здания и сооружения. Мощность предприятия — 122 тыс. кв. м общей площади или 113 тыс. куб. м сборного железобетона для крупнопанельного домостроения серии 90. Площадь территории завода составляет 9,64 га, имеются железнодорожные пути длиной 2.573 м, которые примыкают к железнодорожной станции Корени. Оценочная стоимость завода по состоянию на декабрь 1994 г. составляет 17,9 млрд. руб.

Мингосимущество готовит к продаже на конкурсной основе **четыре жилых дома в г. Минске**, которые состоят на балансе государственных предприятий, построены в 50-60-е годы и находятся в аварийном состоянии. Основным условием продажи таких объектов является предоставление новым собственником квартир для проживающих в этих домах семьям в соответствии с нормами законодательства Республики Беларусь.

Дополнительную информацию о порядке проведения конкурсов и аукционов по продаже республиканской собственности заинтересованные лица могут получить в Мингосимуществе (тел. 207-140, 265-425).

Олег МЕЛЬНИКОВ,
начальник управления по распоряжению государственным имуществом Мингосимущества.

С точки зрения архитектора

Стильный офис — это...

Современный деловой человек большую часть своего времени проводит на работе, чаще всего — в офисе. Каким же должен быть "второй дом", чтобы комфортно чувствовали себя в нем руководители и персонал фирмы, клиенты и посетители?

Еще пять лет назад идеалом считались покрашенные белой краской стены и черная мебель — по сравнению с дубовыми кабинетами советских бюрократов это было современно и стильно. Но сегодня такой интерьер смотрится слишком скучно и традиционно. В моду вошли западные стандарты дизайна и качества. Отделка помещений предполагает, например, использование только импортных материалов.

Начнем с потолка

В чем особенности потолка обычного помещения, сдаваемого под офис? В том, что он неровный, кривой и, как правило, с трещинами. Белите его, красьте — он не перестанет быть кривым, а трещины снова появятся через два месяца. Что же делать? Повесьте подвесной потолок! Он преображает помещение. При этом он может быть водостойким, акустическим, а может — простым и дешевым. Даже если обратиться в дорогую фирму, навряд ли цена потолка вместе с установкой превысит 30 USD за квадратный метр.

В таком потолке удобно монтировать освещение: можно применять кассетные светильники стоимостью 100-140 USD, можно врезать элегантные галогенки в красивых оправах долларов по 18, а можно скромно установить импортные зеркальные лампы накаливания, которые тоже вид не испортят.

С потолка — на пол

Опустимся на землю: с потолка на пол. Итак, типичный советский пол. Первый вариант: паркет — облезлый, потому что улица — грязная, обувь — соответственно, а никто не собирается обновлять лаковое покрытие каждый год. Второй вариант: пол каменный, очень некрасивый, грязный от природы. Третий вариант: линолеум — естественно, местами протертый, если людей приходит много и его положили более чем полгода назад. Что рекомендуется?

Очень популярны ковровые покрытия. В Уручье в магазине Генерала Джорджа замечательный выбор, хорошее качество, невысокие цены. В пределах 10-14 USD за квадратный метр можно выбирать и выбирать. Если в вашем офисе небольшое число посетителей, стелите ковер — не прогадаете. Правда, к стоимости коврового покрытия надо сразу прибавить стоимость хорошего пылесоса.

Если через комнаты проходит много клиентов, ковер не подойдет. Есть несколько других вариантов. Можно положить керамическую плитку 4-й или 5-й степени износостойкости — она обойдется от 15 до 25 USD за квадратный метр, и до 10 USD за метр может стоить работа по настилке. Выбор плитки на сегодня очень широкий. Кроме того, существует класс покрытий, называемый коммерческим линолеумом — двух-четырехмиллиметровой толщины пластиковое покрытие, на котором рисунок не только сверху, а проходит сквозь всю толщину. Очень популярны такие покрытия с торговой маркой TARKETT, произведенные в Швеции. Срок их службы достигает 25 лет, при этом износ незаметен; они удобны в уборке. Важно, что существуют богатейшая коллекция расцветок TARKETT и отработанная технология дизайнерской укладки этого материала. В просторных помещениях он будет выглядеть, как произведение искусства! TARKETT имеет пятый класс износостойкости, и его цена вместе со стоимостью укладки составляет около 30 USD за кв. м.

Все что угодно, только не обои

Думаю, про обои много рассказывать не надо. Просто посмотрите на стену. Даже если их недавно клеили, стыки все равно видны. Стенка опять же, как правило, неровная, и обои этого не скрывают. Сверху, видимо, уже немного отклеились. Не сказать, что плохо, но не то. Конечно, дешево. И заменить просто. Но непрестижно-то как!

А ведь вариантов действительно много. Совсем безнадежные стены можно зашить листами гипсокартона — есть в наличии местный и импортный. После этого стена, по крайне мере, станет ровной. Если пол и потолок в порядке — этого вполне достаточно. Можно обшить стену декоративными панелями ценой около 15 USD за квадратный метр, но если сделать это, не продумав тщательно общий вид, то можно получить эффект вагона, балкона или бани. Будет дорого, но некрасиво.

Существует несколько семейств напыляемых или набрызгиваемых покрытий, некоторые из них раньше было принято называть жидкими обоями. Сегодня это очень эффектные материалы с разнообразной структурой поверхности, импортируемые из Голландии, Германии и Польши. В каждом семействе существует большой выбор расцветок и даже фактур. Цены на покрытия находятся в пределах 5-15 долларов за квадратный метр, включая работу. Важно, что многие из этих покрытий могут выровнять и стены, что удешевляет подготовительные работы.

Популярны сегодня стеклотканные покрытия, поверх которых наносится краска. Они долговечнее простых обоев, а кроме того, пожароустойчивы.

Среди декоративных штукатурок весьма популярен класс DryVit. Эти штукатурки влагостойки, долговечны и красивы.

Розетка... — это по части дизайнера

Кроме потолка, пола и стен существуют еще двери, окна, плинтусы, пилястры, электрические розетки, выключатели, жалюзи... Сложность тут в том, что из массы вещей можно сделать просто драгоценную свалку. Чтобы этого не случилось, посоветуйтесь с дизайнером. А еще лучше обратиться в специализированную фирму, которая выполнит весь комплекс работ. Ведь если вы поручите ремонтные работы четырем шабашникам, которые до этого красили кисточкой двери и плинтусы, считайте, что просто выбросили деньги на ветер. Современные материалы требуют современных технологий. Похоже, наступает, наконец, время профессионалов.

Три ипостаси современного дома

Пришли теплые дни, и вместе с зеленой травкой в рост пошли возводимые верящими в лучшее будущее гражданами особняки. Тем, кто впервые вступил на тернистый путь индивидуального строительства, — несколько практических советов.

Первое, с чего следует начать, — это выбор участка. Если вы планируете построить дом, чтобы решить назревшую жилищную проблему, то лучше подойдут участки со сложившейся инфраструктурой и коммуникациями. Это позволит сэкономить значительные средства и быстрее начать эксплуатацию дома. Главный недостаток такого варианта — отосительно небольшой размер земельного участка, скученность застройки, отдаленность от лесных массивов и водоемов.

Строительство дома в уединенном живописном уголке многим кажется невозможным из-за отсутствия современных коммуникаций. Но если вы располагаете достаточными средствами, то вполне сможете обустроить локальные водопровод, канализацию, отопление и другие инженерные коммуникации. Разница в затратах по сравнению с первым вариантом составит, вероятно, около 30%.

Наконец решение принято, участок куплен. Прежде чем начинать строительство, обратите внимание на такие моменты. Высокие грунтовые воды исключает строительство эксплуатируемого цоколя. Глиняные грунты диктуют определенную конструктивную схему фундаментов и наличие дренажа. На участке с заметным уклоном рекомендуется строить дом террасного типа.

А теперь мы переходим к главному, что делает дом красивым или некрасивым, удобным или неудобным, и вообще, удачным или неудачным, — к проекту. Полный проект дома состоит из пяти основных разделов документации. Это архитектурная часть, в которой определены планировка и внешний вид дома; конструктивная часть, в которой подробно разработаны конструкции фундамента, стен, перекрытий и кровли; раздел отопления и вентиляции, содержащий расчет теплопотерь и подбор системы отопления; раздел водоснабжения и канализации и раздел электрических сетей.

Современные индивидуальные жилые дома можно условно разделить на три категории. Первая — экономичный дом, рассчитанный на небольшой участок (6-10 соток) и недорогую эксплуатацию. Он предполагает небольшое количество жилых комнат (4-5) и подсобных помещений. В таких домах эффективно вертикальное зонирование: технический этаж, гостевой этаж, спальный этаж. Обычно это мансардные дома с эксплуатируемым цоколем. Ориентировочная стоимость строительства такого дома (без внутренней отделки) — 8-12 тысяч USD.

Вторая категория — компактные коттеджи. Для них характерно большее количество жилых комнат (6-8) и подсобных помещений. Их можно располагать на участках 12-15 соток. Ориентировочная стоимость строительства — 12-18 тысяч USD.

И, наконец, третья категория — просторные загородные дома. Они предполагают большое пятно застройки, сложную живописную конфигурацию, небольшую этажность, горизонтальное зонирование. Такие дома чаще всего разрабатываются индивидуально на основе зарубежного опыта, но с пониманием местного климата, особенностей строительной базы и условий эксплуатации.

Юлия СКОРЫНИНА,
директор архитектурного бюро АО "Джифф",
тел.: (0172) 688-035.

Консультации

Новый хозяин квартиры прописывается по новому адресу

Получить столичную прописку на практике не так уж сложно. Нужно всего лишь купить квартиру. Только в этом случае новый владелец недвижимости почти автоматически становится полноправным жителем Минска.

Вопросы прописки-выписки регулируются Временным положением о порядке прописки граждан в г. Минске, утвержденным решением горисполкома от 30 декабря 1993 года, а также дополнением решения горисполкома от 8 сентября 1994 года. Документами, подтверждающими право частной собственности на квартиру, являются: договоры дарения, мены, купли-продажи (приватизации), свидетельство о праве на наследство квартиры по завещанию. Эти документы необходимо зарегистрировать в БТИ г. Минска, где владельцу квартиры (дома) выдается технический паспорт, который потребуют в паспортном столе.

Иногда бывший хозяин жилья по каким-либо причинам не торопится с выпиской по старому адресу. В этом случае новый владелец должен написать заявление в милицию. Если покупатель квартиры автоматически получает право на прописку по новому месту жительства, то продавец автоматически его утрачивает.

Выписать человека можно по личному заявлению гражданина или заявлению членов семьи, по решению суда (только из государственного жилья), по заявлению органов милиции.

За проживание без прописки установлена административная ответственность в виде штрафа.

В принятых изменениях в Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях сумма штрафа устанавливается с учетом минимальной заработной платы.

Сергей КУРКАЧ.

Аренда

Чужая крыша все дороже

Менее всего, считают специалисты, в Минске удовлетворен спрос на офисные помещения, особенно их аренду. Отсюда и самый значительный на рынке недвижимости рост цен, и многочисленные нарушения законодательных норм, когда фирмы размещаются в обычных квартирах. Увы, прогноз развития событий в этом секторе рынка тоже неутешительный.

Офис в центре: нужны деньги и связи

Оценить соотношение спроса и предложения на аренду офисов можно лишь косвенно. В банк данных нашей фирмы, например, в среднем за день вносится одно, в лучшем случае — два предложения по аренде. В то же время ежедневно раздается не менее десятка телефонных звонков с просьбами подобрать подходящее помещение. Причем возможности сдатчиков и желания нанимателей чаще всего не совпадают.

Наниматели обычно ищут площади в административном здании. Но большинство институтов, других госучреждений уже до предела уплотнились (бум сдачи таких помещений в аренду пришелся на 1992-1993-й годы), освобождаемые кабинеты переходят, как правило, по знакомству, поэтому рынок предложений крайне скуден, а цены непривычно высоки.

Реально сегодня можно снять 3-4 комнаты с двумя-тремя телефонами в здании, расположенном, во всяком случае, не в самом центре. Цена составит от 10 до 15 USD за кв. м. Если такие условия вписываются в ваши планы, проблем с поиском помещения не будет. Если же запросы более "крутые" (площади более 200 кв. м, престижное здание в центре, телефоны на каждом столе, отдельный вход), такой офис через открыто работающих на рынке посредников вы не найдете.

Правовой либерализм и его осложнения

Дороговизна и нехватка помещений в административных зданиях стимулирует спрос на квартиры, которые можно использовать в качестве офисов.

Тут сразу возникает вопрос о законности таких сделок. В "БР" был опубликован материал, автор которого утверждал, что в соответствии с законом о собственности владелец или арендатор квартиры может использовать ее по своему усмотрению, если только он не организовывает производство и не мешает соседям. Наша практика отношений с властными структурами говорит несколько о другом. В любой момент участковый милиционер может поинтересоваться, не используется ли квартира в качестве офиса? И если в комнате не окажется хотя бы дивана, косвенно подтверждающего, что в ней живут, то это вполне может стать поводом к разбирательству об использовании помещения не по назначению. Конечно, само по себе наличие "спальной" мебели ничего не гарантирует, но тогда директор, по крайней мере, может утверждать, что он здесь "живет и работает", и доказать обратное будет довольно сложно.

Вообще правовой аспект использования жилья у нас пока не урегулирован. В Минске нет категорического запрета на использование жилых помещений под офисы, и власти относятся к этому явлению терпимо. Апеллируя к закону о собственности, можно (ряд фирм имеют такой опыт) отстаивать право на использование своей квартиры по своему усмотрению. Но такой, несомненно, временный правовой либерализм для многих может оказаться ловушкой.

Не будем забывать, что белорусское законодательство эволюционирует вслед за российским, повторяя его с некоторым опозданием почти один к одному. В Москве же квартиры, если они не переведены в нежилой фонд, использовать под офисы категорически запрещено, нарушителям грозит целый букет санкций, вплоть до изъятия собственности. Кто поручится, что в Минске будет по-другому?

Выбор есть, и большой

Тем не менее пока квартиры под офисы используются сплошь и рядом, и спрос на них, хотя и не так многократно, как на административные площади, но тоже значительно превышает предложение. Но вот что хотелось бы отметить: распределение спроса-предложения по районам отличается незначительно. Это географическая непритязательность объясняется тем, что для фирм, у которых мало клиентов, расположение "штаба" не слишком важно. Больше внимания обращается на такие атрибуты, как чистота подъезда, наличие удобных автостоянок и т. д. Поэтому и кривая цен на офисные квартиры более сглаженная, нежели на обычные, снимаемые для проживания.

Не совсем верно и мнение, будто под офис можно сдать квартиру только на первом этаже и с мебелью. Все опять же зависит от профиля деятельности нанимающей фирмы. Достаточно часто этаж не имеет принципиального значения, хотя, конечно, под самую крышу офисы "поднимаются" редко. Что касается мебели, то реальный спрос по этому параметру делится фифти-фифти.

Гораздо большее значение имеет срок, на который квартира сдается. Арендаторы, как правило, настаивают на том, чтобы он был в пределах трех-пяти лет. Обычно же договор заключается сначала на год, а затем пролонгируется на более длительный период. При этом нередки случаи, когда арендатор сам пересдает занимаемые им площади (это относится и к аренде административных зданий).

Дорого, еще дороже, совсем дорого

Наблюдающееся с начала года плавное повышение цен на аренду офисов, скорее всего, будет продолжаться. Это обусловливается и стабилизацией курса доллара, и подорожанием коммунальных услуг, и, опять же, опережающим предложение спросом. В то же время наблюдается явная переориентация интереса на аренду именно квартир. Финансовые сложности, с которыми сталкивается большинство фирм, могут привести к значительному оживлению этого сектора рынка и, соответственно, к более динамичному изменению цен.

Можно отметить и еще одну зависимость: обычная квартира под офис в среднем сдается на 10-15% дороже, чем для проживания. Часто хозяева даже не делают различий: берите, платите деньги и занимайтесь чем хотите. Если же вы намерены получить от сдачи квартиру под офис серьезный выигрыш, то ее надо специально готовить: проводить дополнительные телефоны, охранную сигнализацию, ставить решетки на окна (для 1-го этажа) и укрепленные двери, проводить соответствующий ремонт. Цена такой квартиры, если она еще и удачно расположена, может быть вдвое выше "жилой".

Склад на "минус первом этаже"

Фирмы, которые в качестве склада устраивает подвал, могут быть уверены, что требуемое помещение они отыщут быстро и по приемлемой цене. До последнего времени недостатка в подобного рода предложениях не ощущалось, широк и их спектр: предлагаются подвалы отапливаемые и неотапливаемые, сухие и не очень, с охранной сигнализацией и без оной...

Типовые склады, находящиеся на территории предприятий, редко попадают в поле зрения посреднических фирм. С определенностью можно сказать, что в центре такие помещения почти все заняты и сдаются, как правило, по знакомству. Ближе к окраинам можно найти практически любое помещение, если выйти на прямой контакт с руководством предприятия.

Цены на этом рынке относительно стабильны, а приближение сезона спада деловой активности законсервирует их, скорее всего, до осени.

Новый товар — киоски

Сдача киосков, пожалуй, самый молодой вид арендного бизнеса. Активным его называть пока рано, но и предложение, и спрос увеличиваются быстро. К лету под воздействием спроса могут подрасти и цены. Как это ни парадоксально, но место расположения киоска не оказывает большого влияния на его ликвидность.

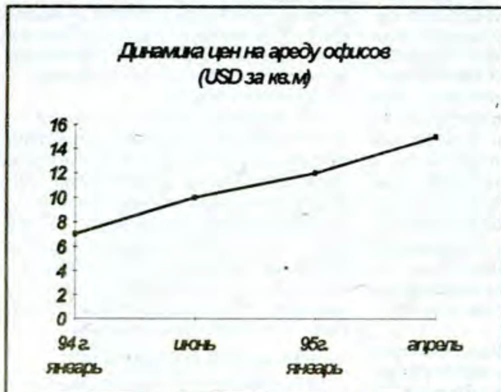
И последнее. Посредничество при аренде недвижимости на сегодняшний день — далеко не самый выгодный бизнес. Потому и занимаются им в Минске не более трех фирм, да еще несколько черных маклеров, работающих, как правило, по индивидуальным заказам. Цена фирменной услуги составляет порядка одной месячной арендной платы, при этом расчет ведется как в наличных, так и в безналичных белорусских рублях. Клиенту обязательно выдается квитанция.

Марк ШЕР,
директор агентства недвижимости "Криста",
тел.: (0172) 236-427.

Средние цены на аренду помещений в Минске (апрель 1995 г.)

	Районы, прилегающие к центру	Микрорайоны на окраине
Помещения в административных зданиях (USD за кв.м)	10-15	7-12
Однокомнатные квартиры (USD)	150-300*; 100-150	50-70
Склады (подвал) USD за кв. м	до 4	2,5-3
Торговый киоск (USD)	120	100

* Центр.





3 : 1 в пользу хозяев

Усредненные цены предложений (USD в месяц) на аренду квартир, комнат, гаражей в Минске

Квартиры	Зоны						
	1	2	3	4	5	6	7
однокомнатные	100-170	90-150	85-130	65-110	65-90	50-80	45-80
двухкомнатные	190-500	180-360	170-300	130-250	100-180	90-150	70-120
трехкомнатные	270-800	260-600	220-430	220-360	200-320	140-300	120-220
комната	30-50	25-40	25-30	20-30	20-25	20-25	15-20
гаражи	25-40	25-30	25-30	20-25	20-25	20-25	15-20

Спрос и предложение квартир на аренду в марте — апреле был заметно ниже, чем в начале года. Вероятно, этот сегмент рынка, хотя и с некоторым опозданием, но также ощутил воздействие фактора снижающейся покупательной способности населения. Арендодатели, как и обычно, отреагировали на него с опозданием. В результате цены предложений, представленные в таблице, на 10-20% выше реальных. Это относится как к вариантам в центре города, так и в микрорайонах. Тем не менее по сравнению с началом года цены к середине апреля на однокомнатные и двухкомнатные квартиры поднялись в среднем на 10%. На жилье большой площади, если только оно не находится в центре города, спрос падает, и если за ним не устремляются и цены, то это все то же "торможение реакции".

Соотношение спроса-предложения все время увеличивается в пользу последнего и теперь составляет примерно 1:3. Свое влияние тут оказывает возросшая доходность арендного бизнеса, но, главным образом, потребность населения в дополнительных источниках средств к существованию. С учетом последнего фактора можно предположить, что цены на аренду в ближайшее время стабилизируются, а если и повысятся, то незначительно — на 3-5%.

Еще одна особенность весеннего сезона — увеличение спроса на квартиры, используемых под офисы, и на комнаты. Народ беднеет, и бизнесмены тут, как видно, не исключение.

Агентство "Минск-сервис", тел.: (0172) 544-618.

Информ-коктейль

"Хрущевки" станут элитным жильем

Департамент строительства мэрии Петербурга поручил четырем проектным институтам подготовить варианты реконструкции "хрущевок".

Расширение жилой площади будет происходить за счет надстройки шестого этажа без расселения жителей. Второй вариант — расселение жителей пятого этажа, надстройка шестого и строительство там двухуровневых квартир. Третий вариант предусматривает расселение первого этажа на новый шестой и создание там офисов и деловых центров.

Почем офис в Петербурге?

За последние два года ставки аренды офисных помещений в центре Петербурга выросли в 5-6 раз.

Цены продажи офисных помещений в собственность — в 2-2,5 раза. Ставки стабилизировались и почти не растут: от 600 до 1000 долларов за квадратный метр — покупка, 200-500 долларов за квадратный метр в год — аренда. Это дешевле, чем в Москве и Лондоне, но дороже, чем, например, в Мадриде, Брюсселе и Амстердаме.

Гаражи — штучно и оптом

Выгодное дело

Машину в Минске купить сегодня гораздо легче, чем гараж. Потому и цены на них почти сравнялись, наглядно демонстрируя преимущества недвижимости над менее "капитальным" товаром. Но поскольку в столице существует довольно развитый гаражный рынок, можно надеяться, что в скором будущем конъюнктура изменится.

Условно рынок гаражей можно разделить на три сектора. В первом окажутся современные многоэтажные автомобильные дома, где цена за место сравнима с ценой небольшой квартиры на окраине. В городе таких зданий несколько, рекламировать себя их владельцы пока не спешат, поэтому информацию о предложении и ценах получить довольно сложно. Подробный материал о многоэтажных и подземных гаражах "БР" планирует опубликовать в следующем номере "Риэлтера".

Второй сектор — это, как правило, одиночные гаражи, расположенные в центре города во дворах многоэтажных зданий. Разрешение на строительство такого объекта получить крайне сложно, предпочтение отдается льготникам. Поэтому и предложение гаражей, даже железных, весьма невелико, цена же может достигать 8.000 USD, хотя обычно ограничивается 4.000-5.000 USD.

Наиболее динамичный и интересный сегмент — вновь строящиеся гаражи. Тут возможно несколько вариантов. Если сегодня покупать готовый стандартный гараж в кооперативе, то придется заплатить от 3.200 до 3.500 USD (больше всего цена зависит от места расположения). Можно купить и земельный участок (место в кооперативе), что обойдется в районе 1.000 USD.

И вот тут появляется интересная возможность. Заплатив, допустим, тысячу долларов за землю и полторы за строительство, затем можно продать гараж за 3.500. Чистый доход окажется близким к 1.000 USD. Учитывая, что вся операция занимает около двух месяцев, получается совсем неплохо. А ведь первоначальные затраты могут быть и значительно ниже, тогда прибыль вообще составит 600-700% годовых.

Естественно, наши граждане, уже немало поднаторевшие в рыночной тактике, возможность заработать на мелком строительстве используют весьма активно. По данным нашей фирмы, к середине лета ожидается выброс на рынок нескольких сотен гаражей — в массивах по ул. Карастояновой, по дороге на Новинки и других. В этом случае цены к августу могут упасть до 2.500 - 2.200 USD: средняя себестоимость плюс доход, несколько превышающий проценты, выплачиваемые банками.

Виктор СТЕПАНОВ,
менеджер-аналитик агентства "Эвкалипт",
тел.: (0172) 768-856.

Градостроительство

Генеральный план: после новой корректировки

Завершена очередная, продолжавшаяся около пяти лет, корректировка генерального плана развития Минска и проекта планировки его пригородной зоны до 2010 года. О том, какой станет наша столица в обозримом будущем, мы попросили рассказать руководителя мастерской генплана Минска при институте Минскпроект В. КЛИМОВА.

Пусть небоскреб соседствует с коттеджем

Обширная программа эта имеет свою историю. В 1993 году для завершения работ по корректировке генплана Мингорисполком принял решение, которым, в частности, предусматривалось к 2010 году увеличение площади городских земель с 23 до 46 тыс. га. Мотивация — рост численности населения до 2 млн. 100 тыс. человек.

В соответствии с новыми, приближенными к европейским, стандартами, должна измениться и структура застройки. В общем объеме нового жилищного строительства допускается возведение до 15% индивидуальных домов. Однако усадебная застройка, при все ее несомненных преимуществах, не может стать повсеместной. Прежде всего потому, что это неэкономично. С другой стороны, появляется все больше состоятельных людей, готовых вкладывать в свою недвижимость очень крупные средства. Не использовать такую возможность инвестирования было бы просто неразумным. В новой концепции развития даже в зоне компактного расселения (ядро города) наряду с многоэтажной и малоэтажной блокированной будет практиковаться и коттеджная застройка из расчета не более 0,06 га на один коттедж.

Усадьбам, имеющим прилегающие участки площадью до 0,15 га, отдается только городская периферия. Всего генпланом намечено 12 новых районов малоэтажной застройки на удалении от центра города не более 25 км. Расчеты показывают, что на этой территории будет проживать предположительно 150 тыс. минчан.

В целом же сложившееся материально-пространственное окружение города диктует принципиально новый подход к его дальнейшему планировочному развитию. В основе прежней схемы лежала компактная радиально-кольцевая структура. Новая программа развития представляет собой пространственно расчлененную градостроительную систему, состоящую из зоны компактного развития (ядра) и отдельных жилых районов в лесопарковом поясе города.

Увеличение территории городского ядра предполагается за счет незаселенных земельных участков учхоза им. Фрунзе, МПО по птицеводству, совхоза "Озерный", леспаркхоза, ЦНИИМЭСХ, совхоза "Ждановичский тепличный комбинат", колхоза им. Калинина, экспериментального хозяйства "Кунцевщина", опытного хозяйства "Щемыслица", колхозов "Беларусь", им. Гастелло, совхоза "Рассвет", Минской овощной фабрики, воинской части. Вновь осваиваемые городом земли составят до 2010 г. 15 тыс. га, включая 8,5 тыс. га на 2000 год.

Периферийные районы малоэтажной застройки разместятся вблизи населенных пунктов Семково, Юзуфово, Вишневка, Острошицкий Городок, Королев Стан, Слобода, Сокол, Привольный, Михановичи, Пятевщина-Крупица, Фаниполь, Городище, Ляховщина-Хотяжино. Их суммарная площадь составит 5 тыс. га. Существующие промышленные районы будут развиваться в направлении более эффективного использования уже занимаемой ими территории в соответствии с санитарно-экологическими требованиями. Разработчики генплана считают, что выход из кризиса базовых отраслей производства и прежде всего машиностроения, будет сопровождаться модернизацией технологических процессов, что, в свою очередь, повлияет на планировку и застройку промышленных районов города. В частности, намечено укрупнить коммунально-складские зоны. Корректировка генплана учитывает возможность возникновения на основе частного и коллективного предпринимательства предприятий по выпуску товаров нвродного потребления и оказанию услуг. Размещать таковые лучше группами с образованием технопарков. Первый такой технопарк появится, вероятно, на западе в структуре будущего жилого района Каменная Горка.

Дилемма: ездить или дышать

Ядро и периферийные районы города объединяются главными транспортно-функциональными осями и узлами. Специальный раздел "Улично-дорожная сеть и транспорт" предусматривает разные направления и интенсивность движения в зависимости от плотности расселения. Наибольшей она будет, естественно, в центре города (учреждения науки, культуры, образования), а также в восточной части (промышленный район). На западе предусмотрено развитие крупных жилых образований. Основной коммуникационной "связкой" западных и восточных районов станет вторая линия метрополитена.

Улично-дорожная сеть делится на беспрерывное, регулируемое и местное (районное) движение. Генпланом предусмотрено также, что в будущем ядро города выйдет за пределы кольцевой автомобильной дороги, которая преобразуется в магистраль непрерывного скоростного движения с применением двухуровневых развязок.

У транспортной проблемы есть и вторая сторона — экологическая. Ведь более половины всех вредных выбросов в атмосферу приходится на автотранспорт. Пресловутый смог — во многом его порождение.

Сейчас на 1 тыс. столичных жителей приходится 90 индивидуальных автомобилей. Для сравнения, в Варшаве — 370. Специалисты польского градостроительного центра прогнозируют предел насыщения в 450 автомобилей на тысячу человек. Сомнительно, что удастся выдержать этот лимит. Во всяком случае, в 4-миллионном Мельбурне этот показатель уже превышен вдвое. На каком уровне приостановятся темпы насыщения легковыми автомобилями в Минске? Сегодня эти цифры сложно даже прогнозировать, однако если ограничиваться периодом до 2010 года, то можно утверждать, что развитие современной транспортной сети (а это очень важно для экологии) будет идти с некоторым опережением роста автопарка. Если, конечно, у города хватит средств на строительство дорогостоящих транспортных артерий. В последние годы градостроительные планы не выполняются и, например, объемы строительства жилья сократились вдвое. Не лучше ситуация и с дорогами.

Завершая тему транспорта, отметим, что составители генплана попытались решить в духе времени и проблему гаражей. Учитывая, что в центре свободных площадей нет, дома для авто предполагается "спрятать" под землю. В новых районах гаражи будут расти вверх.

В зеленом поясе все больше прорех

Высокоплотно застроенный Минск испытывает дефицит зеленых насаждений. В генплане сохраняется идея организации зеленого диаметра города вдоль реки Свислочь, связанного с пригородными лесами и озелененными водоемами. К сожалению, пойма реки в некоторых местах застраивалась бессистемно, иногда с нарушением природоохранных норм.

В будущем система обводнения города, кроме существующей искусственной Слепянской, пополнится параллельной Лошицкой системой. Но резервировать в генплане площади для такого проекта лучше заблаговременно. А чтобы избежать прошлых ошибок, нужен закон о функциональном зонировании, закрепляющий за конкретной территорией определенную функцию: селитебную (жилые районы), ландшафтно-рекреационную, производственную.

Реализовав намеченные планировочные ограничения, можно было бы заметно снизить уровень экологической загрязненности города. В Европе это, кстати, давно сделано. Там, например, установлено правило, что предприятие сбрасывает отработанную воду в реку только выше своего водозабора. У нас же во время недавней реконструкции поймы Свислочи обнаружили на берегах до 40 подземных труб, через которые предприятия незаконно и абсолютно бесконтрольно сбрасывали в реку целую гамму отходов.

Без кадастра хуже, чем без паспорта

Совершенствования требует и система принятия решений по вопросам градостроительства. Минск — один из немногих городов, где экономико-планировочное зонирование регулируется только решениями исполкома об установлении платы за отвод участка под строительство и оценки стоимости приватизируемых квартир. Однако массовая передача городских земельных участков в частную собственность показала, что у нас не отработана методика создания информационной базы по земельным участкам, без чего весьма затруднительно принятие объективных решений. В значительной степени этот пробел может восполнить государственный территориальный кадастр, методика создания которого уже опробирована на конкурсной основе. Кадастр фиксировал бы существующее состояние территории и уровень общественных целей ее использования. В настоящее время ряд государственных проектных институтов ждут заказ на создание кадастра г. Минска.

В дальнейшем на базе государственного территориального кадастра может быть составлена адаптированная для градостроительства карта стоимости городских земельных участков. Разумеется, все разделы такого документа должны иметь правовую основу в отношении преимущественного функционального использования территории города. В условиях действия кадастра исключается всякое непрофильное использование территории без особого на то правительственного разрешения. Карта стоимости городских земельных участков поможет более правильному, рыночному, если хотите, размещению объектов.

Город наступает на пригород. Последний еще сопротивляется

Как и все города, перешагнувшие миллионный рубеж, Минск выплеснул многие свои функции за пределы городской черты. Вне столицы расположены такие объекты, как теплоисточники, водозаборы, базы, склады, лечебные учреждения, садоводческие товарищества, спортивные базы и городки, научно-исследовательские и производственно-экспериментальные учреждения, спецобъекты. Однако административно пригородная зона не подчинена Минску. Здесь все вопросы регулируются законом о местном самоуправлении. Интересы же города и пригорода совпадают далеко не всегда и отнюдь не полностью. Например, фирма "Будучыня" без увязки с городом проектировала поселок Спуткова. Или некогда была спроектирована трасса в сторону Гродненского шоссе. Потом оказалось, что прямо на предполагаемой трассе уже построены коттеджи. Ровную на бумаге дорогу пришлось делать кривой.

Но более всего от ведомственной разобщенности страдает зеленый пояс столицы. За 15 лет его лесистость снизилась с 25,8 до 21%. В угоду увеличению пахотных площадей вырублены почти все водоохранные зеленые зоны вдоль рек Цна, Усяжа, Вяча, Ратомка. В результате санитарные функции зеленой зоны снизились на 30%.

Корректировка генплана показала, что выход города за пределы своих границ неизбежен. Взаимозависимость и взаимодействие города и пригородной зоны обязывают рассматривать их как целостную территориальную систему, развитие которой возможно только при едином управлении. Сегодня же Минрайсовету автономно не справиться ни с социально-экономическими, ни с экологическими проблемами пригородной территории.

С другой стороны, распространение административных функций двухмиллионного города на пригородную зону подняло бы ее на качественно новый уровень развития. Пока согласительные комиссии по управлению градостроительством в пригородной зоне малодейственны.

Высоко летают самолеты — низко строятся дома

И все же, за счет чего реально будет развиваться Минск?

Дополнительно к Генплану был сделан проект по размещению объектов первоочередного строительства. Эти места в основном сосредоточены внутри кольцевой дороги, и до 2000 года строительство преимущественно будет проходить на этом участке. На основе системного анализа функционально-планировочной структуры ядра города как сложного саморегулирующегося организма, специалисты разделили зону компактного развития на четыре планировочных сектора, разграниченные вторым городским кольцом (проспекты Жукова, Пушкина, улица Орловская и др.) и линиями железных дорог вильнюсского, московского и брестского направлений. Каждая зона представляет собой определенную градостроительную целостность. Величина планировочных зон по численности населения в будущем запланирована от 350 тыс. чел. (Центральная) до 635 тыс. чел. (Западная). В некоторой степени Минские планировочные зоны по своему масштабу напоминают более крупные московские округа, управляемые собственными префектурами.

Столичность города определяется многими функциональными признаками. После распада Союза Беларусь получила практически готовую столицу. Не хватает здесь, пожалуй, только своих общественно-политических и деловых центров. В то же время, в тесном историческом центре Минска любое строительство невозможно без "хирургического вмешательства". Где же реально разместить высотные здания? На это может претендовать подлежащая реконструкции территория вдоль проспекта Дзержинского — продолжение застройки главной планировочной оси города в юго-западном направлении, территория утратившего свое социально-экономическое значение аэропорта Минск-1. Однако в соответствии с нормами безопасности эти территории можно успешно застраивать только при полном прекращении полетов реактивных самолетов, при перепрофилировании авиаремонтного завода 407 ГА. Пока же авиационные глиссады ограничивают высотность городской застройки на третьей части территории Минска.

Впервые генпланом предусмотрена застройка Лошицы. Здесь запроектированы 4 многоэтажных и 2 малоэтажных микрорайона, где расселится около 80 тыс. горожан.

Группа специалистов одной из структур городского хозяйства предложила реконструировать улицу Кирова в торгово-пешеходную эспланаду — белорусский вариант Сорочинской ярмарки. Однако эта идея не нашла поддержки у проектировщиков генплана. Реконструкция Вокзальной площади коснется и модернизации близлежащих площадей Независимости и Мясникова.

Реализация корректировки генерального плана развития Минска будет осуществляться на основе последующего комплекса градостроительных и инженерно-отраслевых разработок. Одна из таких работ, выполненных на базе корректировки генплана с его уточнением, — корректировки объемов и размещения жилищного, культурно-бытового и коммунального строительства в г. Минске до 2000 года и продолжение его до 2005 года. Группа архитекторов "Минскпроекта" дорабатывает концепцию застройки городского центра, выполняются схемы размещения культовых сооружений, автозаправочных станций с объектами автосервиса и др.

Недавно руководители всех административных районов столицы ознакомились с генпланом. Им было также сообщено, что при Мингорисполкоме создана экспертная комиссия по определению целесообразности размещения тех или иных городских объектов. В дальнейшем столичное градостроительство будет полностью проводиться на основе предварительных научно-исследовательских работ, учитывающих принципы рыночной экономики.

Сергей КУРКАЧ,
Николай ТЯПКИН,
эксперт фонда имени Л. Сапеги.

Желания и возможности

Бассейн в квартире с точки зрения права

Стандарты, по которым строились до недавнего времени почти все квартиры, были расчитаны на среднего советского человека с его минимальными потребностями. Поскольку общество быстро дифференцируется, качество жилья перестает устраивать все большее число людей. Проблема эта решается по-разному, в том числе и путем полного переоборудования квартиры. Насколько законны такие действия?

Приватизировав квартиру, ее владелец нередко впадает в легкую эйфорию собственника, считая, что на своих квадратных метрах он может делать все, что ему заблагорассудится. И делает. Известен случай, когда жилец сделал в квартире многоэтажного дома бассейн. Перенос перегородок, разрушение потолочных перекрытий стало чуть ли не обычным атрибутом современного ремонта.

Состоятельных людей можно понять: иначе в приличную квартиру, соответствующую евростанадрту, наши конурки не превратишь. Но выдержат ли такую перестройку сами здания? По мнению инженеров-строителей, большинство перепланировочных работ выполняется непрофессионально, без всяких расчетов и без мероприятий, восстанавливающих надежность конструкций. Крупных же аварий до сих пор не было лишь потому, что дома у нас строятся с многократным запасом прочности, а тех, кто желает иметь современную квартиру, к счастью, не слишком много.

Не будем также забывать, что, помимо строительных норм, современные "перестройщики" нарушают и нормы юридические. Права и обязанности владельцев квартир регулируются Жилищным кодексом Белорусской ССР, принятым в 1983 году. В статье 98 читаем: "Переоборудование и перепланировка жилого помещения и подсобных помещений может производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускается с согласия нанимателя, проживающих с ним членов семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов". Дальше — интереснее: "Наниматель, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого или подсобного помещения, обязан за свой счет привести помещения в прежнее состояние".

Нам неизвестны случаи, когда бы эти нормы были применены, и кому-то пришлось ставить стены на прежнее место. По словам сотрудников Горисполкома, с которыми беседовал корреспондент "БР", нет даже четкого механизма реализации этой нормы.

Но механизм, как известно, создать не долго — было бы желание. Если же какой-то дом от чрезмерно усердных переделок пусть даже не рухнет — начнет давать трещины, проседать, это тут же послужит сигналом для начала кампании по борьбе с владельцами евроквартир. И какие она примет формы в нашем государстве, где богатых пока не очень жалуют, трудно даже представить. Тем более, что повод для санкций будет благовидный: закон-то все-таки нарушен.

Одного этого соображения достаточно, чтобы жизнь в комфортных квартирах утратила всю свою прелесть.

Сейчас подготовлен проект нового жилищного кодекса. Как удалось выяснить корреспонденту "БР", в нем предусматривается возможность перепланировки квартир. Разумеется, при получении соответствующего разрешения и при условии, что зданию не будет нанесен ущерб. Одновременно предполагается ужесточить и санкции к ослушникам.

Так что, может, не стоит спешить? Евроремонт от вас никуда не уйдет, а от чего будет больше хлопот: от лишних переездов или от оформления задним числом всевозможных разрешений и справок — еще неизвестно.

Ольга ГРЕЧИХА.

Аукционы

Торгуем так, чтобы не продать

В 1995 году акционерным обществом "Западная биржа недвижимости" проведено 6 аукционов по приватизации объектов госсобственности, продаже прав на застройку земельных участков жилыми домами и объектами социально-бытового назначения, а также по продаже прав на аренду помещений и установку торговых киосков.

25 января – г. Барановичи;
31 января – г. Молодечно;
24 февраля – г. Минск;
28 февраля – г. п. Шарковщина;
31 марта – г. Пинск;
11 апреля – г. Полоцк.

Из выставленных на продажу 16 объектов приватизации на сумму 10.716,3 млн. руб. продано 5 объектов

	К-во выставленных объектов	Стоимость объектов	К-во проданных объектов	Стартовая цена	Цена покупки
I	2	316	1	117	175
II	1	750	–	–	–
III	2	261	–	–	–
IV	3	4.990	1	6,9	60
V	4	3.993	1	127,2	170
VI	4	406,3	2	46,5	86
	16	10.716,3	5	491	297,6

на сумму 491 млн. руб. при стартовой цене этих объектов 297,6 млн. руб.

Права на застройку 4 земельных участков объектами различного назначения при стартовой цене 27 млн. руб. проданы за 30,35 млн. руб. Всего выставлялось 17 таких прав на сумму 100,2 млн. руб.

Не были проданы права на аренду жилых помещений. Всего их выставлялось 14 общей стоимостью 297,0 млн. руб.

По мнению президента ЗБН Михаила Елисеева, основной причиной столь низких показателей является явно завышенная стоимость выставляемых на продажу объектов. Она определяется в соответствии с утвержденными Минфином и Мингосимуществом Положением "Об оценке объектов государственной собственности". Документ этот далек от совершенства, в нем не учитываются такие факторы, как местонахождение объекта (в центре или на периферии), обеспечение его связью, реальное состояние недостроенных объектов, имущество которых вследствие отсутствия надлежащей охраны разворовывается, и в результате реальная стоимость объекта значительно ниже балансовой.

Парадоксально и то, что при отсутствии спроса на объект цена не снижается по правилам рыночной экономики, а напротив – растет (Мингосимущество использует новые инфляционные коэффициенты при учете которых цена объекта повышается).

Кроме того, многие объекты выставляются на продажу в непригодном для эксплуатации состоянии. Так, в Шарковщине на аукцион были выставлены недостроенные производственные мастерские. Местные коммерческие структуры уже готовы были купить их, однако цена оказалась непомерно высокой – 4,5 млрд. руб., и объект оказался невостребованным.

Советы депутатов, в ведении которых находится коммунальная собственность, тоже не спешат с приватизацией. На продажу выставляются, как правило, непрестижные дорогостоящие объекты, в то время как наибольшим спросом пользуются объекты недорогие и сулящие быструю отдачу.

Лишь в трех городах РБ активно идет продажа объектов коммунальной собственности: в Гродно, Бресте, Орше. Это вызвано рядом причин. Во-первых, позитивной настроенностью самих властей осуществлять Государственную программу приватизации. Активное содействие этим городам оказывает Международная финансовая корпорация, которая оказывает помощь не только методическую, но и финансовую. Значительные средства выделяются на рекламу. В других же городах у Советов зачастую нет денег даже на официальное сообщение о конкурсной или аукционной продаже госсобственности.

Светлана СКУРАТОВИЧ.

Лицензирование

Порядок против криминала

Можно идти одной дорогой, но зачем же повторять одни и те же ошибки?

Специалисты утверждают: экономика Беларуси развивается примерно тем же путем, что и в России, только с отставанием на два-три года. В таком случае ретроспектива московского рынка недвижимости подсказывает нам ряд шагов по наведению порядка у себя дома.

Хаотичное неконтролируемое развитие рынка жилья в Москве привело к появлению на нем в начале 90-х годов как огромного количества мошенников, так и организованной преступности. Подобного развития событий следует ожидать и у нас, если не будут приняты соответствующие меры. Московский опыт позволяет предвидеть положительные результаты следующих действий:

1. Установление постоянного тесного взаимодействия органов власти с общественными объединениями риэлтеров. В интересах обеих сторон знать нужды друг друга, предупреждать возможные ошибки, объединять усилия в разработках, касающихся рынка недвижимости. Целесообразно, видимо, создание при Мингорисполкоме постоянно действующей комиссии по риэлтерской деятельности в г. Минске, в которую входили бы представители управления юстиции, УВД, УЖХ и риэлтерских структур.

2. Проведение лицензирования риэлтерской деятельности в Минске.

Лицензирование позволит ограничить доступ на рынок недвижимости структурам, не обладающим необходимым уровнем квалификации. Проверку знаний по определенному кругу вопросов, включающим правовые, правил прописки, требования нотариата и др., целесообразно производить в форме экзамена, подготовку к которому обеспечат периодически действующие курсы, функционирующие на коммерческой основе. В организации подобных курсов, составлении тематических планов, экзаменационных требований готово принять участие управление юстиции Мингорисполкома.

Лицензирование риэлтерской деятельности целесообразно производить пока исключительно в Минске, так как в других городах Беларуси рынок недвижимости находится на начальной стадии развития и подобное административное вмешательство приведет к его монополизации и уродливому развитию.

3. Реорганизация работы бюро технической инвентаризации в части регистрации сделок с жильем.

Операция оформления сделки производится по схеме:

Справка БТИ для отчуждения – нотариус – регистрация в БТИ нового правоустанавливающего документа

В предупреждении правонарушений при сделках с жильем чрезвычайно важным фактором является ускорение оформления документов в БТИ. Существующие сроки, установленные БТИ, по существу провоцируют срыв сделок, невыполнение обязательств и создают возможности для злоупотреблений. Так, получение справки БТИ для отчуждения сегодня занимает не менее 5 недель, а полный цикл оформления сделки – около 2 месяцев! Причем самая ответственная часть оформления сделки, производимая нотариусом, занимает, как правило, не более получаса.

Необходимо организовать дело таким образом, чтобы документы, удостоверяющие право собственности на имущество стоимостью в десятки тысяч долларов, покидая руки собственника на незначительный период времени, оставались в его поле зрения. Именно такого положения добились московские власти: регистрация сделки здесь производится в течение 5 минут в присутствии собственника. В этом случае никакие махинации с документами невозможны. Справка для отчуждения выдается в Москве в срок от 1 часа до 20 суток, в зависимости от величины оплаты. Опыт подобной постановки дела полезно позаимствовать и нам.

4. Создание условий получения риэлтером сведений о дееспособности участников сделки, круге возможных наследников и т. д. Возможность быстрой проверки подлинности документов: паспорта, свидетельства о рождении и др.

Необходимо также позаботится о создании банка данных на граждан, составляющих так называемую "группу риска": одинокие пенсионеры, недееспособные граждане, хронические наркоманы и алкоголики и т. д., то есть личностей, чей социальный статус провоцирует особое внимание криминальных структур.

Сегодня у нас есть возможность использования московского опыта по борьбе с действующей на рынке недвижимости преступностью в качестве профилактических мер и таким образом избежать повторения московской ситуации на столь криминогенном участке.

Николай ПОДЛЕССКИЙ,
начальник управления юстиции Мингорисполкома.

Кредиты под залог

Разделите риск с риэлтером

Выдача банковского кредита под гарантию недвижимости считается одной из наиболее надежных финансовых операций, поскольку стоимость и ликвидность недвижимости менее всего подвержены конъюнктурным колебаниям. В специфических белорусских условиях цивилизованные стандарты срабатывают, однако, далеко не всегда.

Наши банки даже к недвижимости, предлагаемой в качестве залога (особенно, если клиент – физическое лицо), относятся с большой опаской. Такая осторожность связана, в первую очередь, с несовершенством нашего законодательства, не позволяющего в случае невозвращения кредита быстро изъять и реализовать залог. Но есть немало проблем и с самим залогом, особенно его оценкой.

Приемлемых методик оценки недвижимости в республике просто нет. Каждый действует на свой страх и риск, сообразуясь с опытом, интуицией и прочими эфемерными понятиями. Чтобы как-то застраховаться от возможных ошибок, банки выдают кредиты из расчета половинной стоимости объекта. В то же время в Москве обычной становится практика кредитования под 60%.

Банки и их клиенты теряют огромные средства по причине вынужденно заниженного "кредитного потолка". Создать совершенные методики оценки, технически подготовить специалистов в ближайшее время невозможно. Но есть другой путь. Пойти по нему предлагает агентство недвижимости "Славянский стиль".

Собственно говоря, директор агентства Дмитрий Чикунов не придумал ничего особенного. Он просто считает возможным сэкономить время на изобретении очередного велосипеда и обратиться к опыту хотя бы ближайших соседей. Десятки российских банков уже работают в содружестве с риэлтерскими фирмами.

Допустим, клиент собирается взять кредит под залог дома. Его оценку банк поручает фирме-партнеру. Люди, постоянно имеющие дело с продажами, ситуацию на рынке представляют все же лучше других. Но это еще не все. Изюминка проекта в том, что риэлтерская фирма не просто определяет цену объекта – она ее гарантирует.

Какими конкретно будут гарантии, зависит от договора между фирмой и банком. Крупные агентства берут на себя обязательства немедленной выплаты банку всей суммы непогашенного кредита, а затем сами занимаются реализацией объекта. Возможен и менее жесткий вариант, при котором риэлтерская фирма рассчитывается с банком после реализации объекта, полностью или частично покрывая разницу в случае, если полученная сумма окажется меньше суммы кредита с процентами.

Поскольку богатых риэлтерских фирм в Минске пока нет, для нас наиболее приемлемым был бы второй вариант, считает Д. Чикунов. К сожалению, и он пока никем не применяется. Но виноваты в этом не законодательные изъяны или ограничения, а консерватизм наших бизнесменов.

Законодательные парадоксы

Дорогие дома строятся на дешевой земле

Какие бы суждения ни высказывались по поводу приватизации, бесспорно одно – "процесс пошел". Остается только недоумевать, как он не споткнулся о первый же "порог" нашего несовершенного законодательства.

Сегодня объекты недвижимости продаются как предметы длительного пользования, разве что без гарантии эксплуатации. Под самой же недвижимостью во всем мире понимают конкретную территорию: землю, природные ресурсы, здания и сооружения, расположенные на ней. Зачастую при оценке участка не учитываются условия развития этих объектов на перспективу. В цивилизованном мире стоимость недвижимости возрастает вместе с развитием населенного пункта. В то же время насыщение рынка недвижимости приводит к понижению ее стоимости до разумных пределов.

Направление развития самого населенного пункта повлияет на скорейшую модернизацию объектов недвижимости. Применяющиеся в настоящее время методические подходы и юридически закрепленные способы распоряжения и пользования территорией населенных пунктов, а также взимания платежей имеют одностороннюю аграрную направленность.

В действующих законах о платежах за землю и о праве собственности на землю территории населенных пунктов попадают в категорию земельных ресурсов, которые вполне можно возместить и возобновить. Такой подход к оценке территории населенных пунктов не вполне корректен. Нельзя воспринимать данную территорию как некое физическое пространство для хозяйственной деятельности. Облик города, качество и образ жизни населения зависят от архитектурно-градостроительных, производственных, инфраструктурных элементов. Этот вид национального достояния требует особого учета и оценки эффективного использования. Нерациональная, бесхозяйственная эксплуатация столь ценного ресурса усложняет и без того проблематичное его воспроизводство. В свою очередь часто неоправданное увеличение территории населенного пункта, хаотическая застройка приводят к диспропорциям в уровне урбанизации и социального обустройства, ухудшают экосостояние региона.

До настоящего времени нет единых методов оценки территории населенных пунктов. Чаще всего плата за пользование участком включает в себя прошлые и предполагаемые затраты в инфраструктуру города. Иногда делается попытка учесть реальное экономическое положение пользователей.

Как элемент экономического механизма управления развитием территории ее оценка необходима для определения расчетной (нормативной) стоимости территории; обоснования ставок налога за территорию эффективного регулирования спроса и предложения на участки; развития систем населенных мест; совершенствования функциональной структуры населенного пункта и изъятия сверхнормативных участков; совершенствования механизма изъятия и перераспределения рентных платежей и концентрации финансовых ресурсов. Оценка территории необходима и для развития кредитно-финансовых отношений (получение разного рода компенсаций при изъятии территории, ориентира при сделках с недвижимостью, оценки величины залоговых и страховых сумм и др.). При оценке учитывается как пригодность территории для [illegible] строительства, так и среда жизнедеятельности.

В основе оценки должна лежать рента, отражающая объективные условия воспроизводства среды жизнедеятельности.

Общественная ценность территории населенного пункта зависит от ее границ, роста населения, спроса на землю, инвестиций (в первую очередь, местных органов власти) в развитие и создание социально-производственной инфраструктуры. Конкретный земельный участок оценивается исходя из его месторасположения по отношению к центру, социальной и производственной инфраструктуре, в зависимости от качества среды, градостроительных, транспортных, строительных и технических характеристик участка.

Вышеперечисленные факторы учитывались при оценке участков в г. Орше на основании материалов проектно-плановой документации, данных различных служб города и экспертных оценок. Правда, выводы последних не всегда объективны. Для получения максимально достоверной информации практикуется обобщение частных оценок, при этом используется метод оценки и сравнения многокритериальных альтернатив с построением системы предпочтений экспертов. На основании суммированных данных была составлена карта стоимости территории г. Орши.

В последние годы оценка территории населенных пунктов применялась лишь с целью дифференцировать ставку земельного налога. Но и здесь не обходится без противоречий.

Например, плата за землю частично идет на социальное развитие территорий (Закон "О платежах за землю", ст. 1). Землепользователи участвуют в формировании бюджета на основании этих платежей, а местные советы распоряжаются поступившими средствами. Однако удельный вес платежей за землю в бюджете г. Минска в 1992 году составил 8%, а расходы на содержание и развитие инфраструктуры города в общем объеме расходов бюджета – 82%. В соответствии с инструкциями, на социальное развитие территорий расходуются лишь средства от платежей, поступившие в местный бюджет. Республиканский бюджет здесь остается неприкосновенным.

Увеличение ставок платежей за землю населенных пунктов, которые опережают ставки за землю сельхозназначения, приводит к тому, что удельный вес платежей за землю в госбюджете составлял в 1993 г. – 34,6 %, а в 1994 году – 56,5%. При увеличении налогов на участки населенных пунктов и сохранении при этом старого порядка расходования средств об эффективности налогообложения не может быть и речи. Кроме того, платежи берутся далеко не со всех землепользователей.

Так, плата не поступает в сельской местности почти с 66% всей площади, а в городах такие земли занимают около 40%.

С земель, занятых индивидуальной застройкой, дачами, садоводческими кооперативами плата берется, как за земли сельхозназначения вне населенного пункта. Платят земельный налог в основном предприятия, хотя и здесь не все мотивируется характером использования территории. До сих пор нет показателей сверхнормативного пользования земельным участком субъектами хозяйствования. Практика показала, что в наших условиях при отсутствии правовой базы невозможно использовать зарубежные методы оценки территорий.

Отечественные же аналоги пока не благоприятствуют развитию рынка недвижимости, приватизационным процессам.

Инвестиционные предложения

Особняк — звучит гордо и рискованно

Стать владельцем особняка в новом поселке, примыкающем к Острошицкому Городку, намерено предложить в ближайшее время состоятельным людям создающееся в Минске ЗАО. Проект этот заслуживает внимания и как одна из первых в РБ попыток индивидуальной коллективной застройки, и как модель инвестирования в строительство крупных заемных средств.

Инициаторами создания ЗАО выступили ПКФ "Рапид" и ЦКБ "Пеленг". Они, а также 35 физических лиц осуществили стартовые вложения, сообщил корреспонденту "БР" заместитель директора "РАПИДа" Юрий Мартинович. Средства использованы на строительство 4 километров газопровода, а также на разработку генерального плана застройки участка. Общий объем инвестиций составил на сегодняшний день несколько десятков тысяч долларов. Взяв на себя первые расходы, авторы проекта заявили о серьезности намерений, вере в успех своего дела, а главное — изначально обеспечили довольно высокую степень гарантированности вложений будущих застройщиков.

Оригинальна и сама идея проекта. Участок земли под строительство 120 коттеджей размером 20 га Острошицкий сельсовет выделяет ЗАО за то, что оно окажет помощь в газификации городка. К старому и новому жилым массивам будет подтянута общая нитка газопровода длиной около 8 км. Благодаря такому "бартерному" соглашению, акционеры сэкономили значительные средства, которые бы в противном случае пришлось пустить на оплату земли, одновременно решив проблему обеспечения будущих домов основными коммунальными удобствами.

Перечисленные выше достоинства вкупе со сравнительно невысокой расчетной стоимостью квадратного метра жилья — на уровне 255-300 USD за кв. м в зависимости от проекта и размеров коттеджа — делают проект внешне весьма привлекательным, и можно ожидать, что с началом осуществления проекта участки будут быстро распроданы.

Не исключено, что часть участков скупят посредники в надежде получить от продажи дома или земли в удобном месте солидные дивиденды. Организаторы ЗАО не против подобного варианта сотрудничества: в проекте устава общества заложена схема, в соответствии с которой владелец коттеджа может продать его на любой стадии строительства либо после окончания работ за рыночную цену, вернув ЗАО понесенные им затраты. Если реализационная цена окажется выше затрат, застройщик останется в выигрыше.

И все же, пока проект "не пересажен" на реальную экономическую почву, ему трудно дать сколько-нибудь определенную оценку.

Начнем с того, что в сегодняшней экономической ситуации даже самые удачные идеи могут погибнуть под бременем нескончаемых "объективных" трудностей. В России, к примеру, по мнению экспертов, пока нет ни одного абсолютно надежного АО, аккумулирующего средства на жилищное строительство. И это при том, что там создана солидная правовая база рынка недвижимости, накоплен немалый опыт функционирования "застроечных" АО, их деятельность активно поддерживается государством. У нас же пока ничего этого нет. Скорее наоборот.

Неблагоприятная общеэкономическая ситуация, в которой реализуется проект, требует повышенного уровня гарантий для акционеров. Отметим лишь несколько моментов, являющихся в данном случае "источниками повышенной опасности".

Хорошо, если рыночная стоимость выполненных строительных и иных работ будет повышаться с опережением или хотя бы параллельно затратам. Но конъюнктура цен на загородную недвижимость изменчива и труднопредсказуема. Вполне может возникнуть ситуация, когда подорожание стройматериалов и работ сделает хотя бы для некоторых акционеров их голубую мечту о собственном доме неодосягаемой.

Если не удастся продать незавершенный объект достаточно дорого, пострадают обе стороны. А если бесхозных коробок окажется несколько, то финансовые трудности могут принять такие размеры, что будет нарушен весь механизм функционирования ЗАО.

Инициаторы проекта не отрицают возможность такого развития событий и заранее продумывают контрмеры. Проводятся переговоры с фирмами, устанавливающими фиксированные цены на выполнение строительных работ. Возможно, среди них будет объявлен тендер на участие в проекте. Не исключено, что часть заказов будет передана польским подрядчикам, услуги которых уже сегодня в ряде случаев стоят дешевле, чем работа их белорусских коллег.

Поселок будет возводиться преимущественно за счет средств заказчиков. Но, чтобы не попадать в жесткую зависимость от их поступления, руководители проекта рассчитывают, во всяком случае на первых порах, обеспечить приток оборотных средств за счет кредитов.

Кредит, считает Ю. Мартинович, придется брать в любом случае. Завершать строительство газопровода, начинать возводить коттеджи необходимо сразу, как только будет утвержден генеральный план поселка (ориентировочно в мае) и, главное, независимо от того, какое количество участков удастся реализовать.

В таком случае, как показывает опыт московских "жилищных" АО, лучше, чтобы банк-кредитор вошел в число учредителей ЗАО. На других условиях получение достаточно крупных кредитов, особенно если в качестве гарантии используется недостроенная недвижимость, окажется затруднительным. Однако реализация схемы "совместного участия" требует немало времени, которым ЗАО просто не располагает.

Продолжая московские аналогии, можно отметить, что там АО, занимающиеся возведением жилых домов, как правило, тесно сотрудничают со страховыми компаниями. Они делят с акционерами и обществом риск крупных финансовых потерь как в случае изменения конъюнктуры, так и при возникновении различных непредвиденных обстоятельств.

Использовать российские схемы, как бы привлекательны они ни были, в наших условиях будет нелегко еще и по той простой причине, что крупный кредит, равно как и партнерство со страховыми компаниями, могут увеличить цену и, соответственно, снизить ликвидность товара. Вместе с тем, едва ли застройщики согласятся вкладывать деньги в недостаточно надежный проект. Если процесс формирования коллектива застройщиков затянется, у ЗАО возникнут финансовые трудности и могут пострадать те, кто первыми внес свои средства.

Есть несколько вариантов решения этой экономической задачки. Пока неясно, какая строительная организация станет основным подрядчиком ЗАО, но очевидно, что выбор удачного партнера, равно как и взаимовыгодные условия отношений с ним, могут оказать значительное влияние на цену домов. Стоимость их стандартная. Но за счет применения современных материалов и технологий ее можно снизить без ухудшения качества построек. Кстати, один важный шаг к удешевлению работ проектировщики уже сделали. Значительную часть домов предполагается строить в "блочном варианте": два или даже три особняка будут ставиться впритык.

Таким образом, вероятно, удастся свести различные расходные статьи к лимитам, позволяющим без чрезмерного увеличения цены включить в схему проекта обычные защитные механизмы, повысив уровень гарантированности вкладов будущих акционеров. Если это будет сделано, то новый Острошицкий Городок может стать одним из самых привлекательных белорусских проектов инвестирования недвижимости.

И все же те, кто решится вложить в него свои средства, не должны забывать, что, по мнению экспертов, инвестиции в недвижимость, особенно загородную, в наших условиях относятся к категории рискованных. Но кто не рискует, тот не выигрывает. И, добавим, не живет в собственном доме.

Ирина ДРОЗД.

■

Страхование

Полис для сделки

Сегодня в РБ можно застраховать не только дома, квартиры, дачи, но и сделки, связанные с их продажей или приобретением. Одним из первых эту новую услугу начало оказывать страховое общество "Квадрополис". Слово — заместителю директора СО Андрею БУРДЫКО.

Стандартный набор посреднических услуг, предлагаемых риэлтерской фирмой, включает предоставление информации по тем или иным объектам недвижимости и оформление договора купли-продажи. Проводится, разумеется, и определенная экспертиза сделки на юридическую чистоту, но ее высокое качество обеспечивается только за дополнительную плату. Если же с вас взяли стандартные 500 долларов, то можете не сомневаться, что экспертиза ограничилась беглым просмотром документов.

И, видимо, не случайно самые престижные фирмы и центры торговли недвижимости не берут на себя юридической ответственности в случаях, если сделка по каким-либо причинам будет расторгнута, и клиент останется и без квартиры, и без денег. Между тем такие случаи отнюдь не единичны. Образовавшуюся на рынке нишу поспешили занять страховые компании.

Например, страховое общество "Квадрополис" страхует продавцов недвижимости на случай, если покупатель после заключения договора откажется уплатить стоимость предмета купли-продажи. В случае, если продавец в силу разных причин не получит от покупателя денег за проданное имущество, СО выплачивает потерпевшему страховое возмещение, размер которого будет предусмотрен в договоре страхования.

Разумеется, попавший в такую ситуацию покупатель может самостоятельно, не прибегая к помощи посредников, попытаться через суд взыскать с продавца сумму долга или потребовать от него вернуть недвижимость. Но при этом надо учитывать, что судебное разбирательство растягивается обычно на многие месяцы, что судебные издержки и оплата услуг адвоката многократно превышают стоимость страхового полиса. К тому же, если мошенник собирается оставить кого-то "с носом", то он заранее готовит для себя безупречные с точки зрения законодательства отходные пути, и привлечь его к ответственности порой бывает крайне сложно, если вообще возможно.

Страховщики, имеющие большой опыт проведения подобных процессов, имеют, соответственно, и гораздо больше шансов их выиграть. Но в любом случае результаты судебной разборки никак не влияют на страховую премию — клиент получит ее полностью и вовремя (если, конечно, он сам скрупулезно выполнил все условия договора с СК).

Аналогичные услуги страховые компании предоставляют и покупателю недвижимости, который в большинстве случаев рискует не меньше продавца.

По договору купли-продажи покупатель за оговоренную сумму должен получить в свою собственность некое имущество. Между тем, существует большой перечень оснований, по которым договор купли-продажи может быть признан недействительным (скажем, невменяемость или неправоспособность продавца в момент заключения сделки). Незнание этих юридических тонкостей может привести к тому, что в последующем договор будет признан судом недействительным и при этом покупатель будет обязан передать ранее приобретенное имущество обратно в собственность продавца или другого лица, а продавец, естественно, должен будет возвратить покупателю деньги. Но всех ли устроит такой оборот дела? А если продавец к этому времени окажется неплатежеспособным, то взыскать с него уплаченную сумму представляется весьма проблематичным. Чтобы избежать подобных неприятностей, покупатель может застраховаться на случай, если, уплатив деньги, он не приобретет в свою собственность имущество.

Конечно, у клиента всегда есть возможность выбора партнера. Можно, например, воспользоваться услугами центров недвижимости или других консультантов. Но давайте посчитаем. Заключив договор с СК, вы примерно за такие же деньги не только получите поддержку специалистов, но и приобретете страховую защиту, а также банковские гарантии. Мы берем на себя полную материальную ответственность в случае неблагоприятного исхода сделки, чего пока не делает ни одно агентство торговли недвижимостью.

Есть и другие преимущества сотрудничества со страховщиками. Например, если гражданину для приобретения недвижимости не будет хватать средств, он сможет получить в банке в-течение 5 дней кредит под гарантию ЗАСО "Квадрополис", оплатить квартиру и в срок до трех лет ежемесячно гасить кредит. Такой кредит может быть предоставлен под залог любой недвижимости, в том числе и приобретаемой квартиры. Размер годовых в этом случае составит около 35 процентов от валютного эквивалента выданного кредита.

Контактный телефон: (0172) 207-679.

■

Ноу-хау

Американский стандарт и белорусский менталитет

В благополучной и богатой Америке граждане среднего достатка, когда приходит время строить собственный дом, останавливают выбор, как правило, на блочных деревянных коттеджах.

Они имеют приемлемую цену, красивы, удобны и достаточно прочны — даже построенные 70 лет назад дома банки принимают под залоговое обеспечение кредита. Прибавьте сюда относительную простоту и высокую, в пределах пяти недель, скорость сборки. Неудивительно, что обладающие столькими привлекательными качествами "деревянные теремки" быстро завоевали популярность в Западной Европе, в последние годы их все охотнее строят наши бывшие братья по СЭВу. Первые одноэтажные поселки американского типа появились и в РФ. Попытки перенести заокеанские строительные стандарты на белорусскую почву пока остаются неудачными.

Услуги по доставке и сборке под ключ блочных домов предлагает АО "Дом мечты", работающее совместно с американской фирмой Pacific Modern Homes — одним из производителей этой продукции. Более чем за полгода своей деятельности АО не смогло реализовать ни одного коттеджа, что в общем-то вызывает удивление, поскольку товар отвечает запросам рынка, а его качество, несомненно, соответствует цене: полностью оборудованный двухэтажный дом общей площадью 148 кв. м обошелся бы заказчику в 48.000 USD.

Неудачи проекта можно объяснить несколькими причинами. В первую очередь, это традиционное для Беларуси желание заказчика иметь пусть менее качественное, но каменное строение. К тому же АО не удалось обеспечить эффективную рекламу своего детища: ни одного сборного дома в республике пока нет, потенциальным заказчикам могут предложить только красивые проспекты.

Превалирующие на сегодняшний день недостатки проекта отнюдь не перечеркивают его преимуществ. К уже названным можно добавить весьма высокую надежность вложений: если деньги внесены (предоплата составляет 50% стоимости заказа), то можно быть уверенным, что дом будет построен. По мере удорожания строительства и стройматериалов привлекательность американского дома будет увеличиваться, поскольку цены на комплектующие остаются стабильными, а оплата монтажных работ составляет сравнительно небольшую долю общих расходов.

Едва ли, в силу консервативности традиций, большой интерес к деревянным домам в ближайшее время проявят индивидуальные застройщики. Более полно и эффективно преимущества проекта могут быть реализованы фирмами, занимающимися, например, созданием придорожных мини-кафе и кемпингов, а также фирмами, комплексно застраивающие крупные участки земли.

■

Конкурс

Кто предложит экономный дом

Министерство архитектуры и строительства РБ объявило конкурс на проектирование энерго- и ресурсосберегающего жилого дома, предназначенного для массового строительства.

Одним из главных требований к представленным проектам станет степень максимального использования производственной базы отечественной строительной индустрии, в том числе заводов крупнопанельного домостроения и домостроительных комбинатов. Согласно требованиям конкурса, это должно быть многоэтажное здание, предназначенное для застройки городов и городских поселков республики. И, поскольку здание — энерго- и ресурсосберегающее, лучшим будет признан тот проект, авторы которого учтут минимальную теплоизотермичность и другие ресурсосберегающие характеристики. Проекты на конкурс будут приниматься до 1 июня.

■

Новые услуги

Домовладельцу взять кредит намного проще

Многие коммерческие банки Минска предлагают сегодня взять кредит под залог недвижимости. В АКБ "Олимп" существует следующая схема работы с домовладельцами.

Для получения кредита под залог недвижимости нужно иметь в виду ряд обстоятельств. Во-первых, у закладываемой квартиры (дома) должен быть только один собственник, имеющий полное право на эту недвижимость и операции с ней. Банк требует у клиента технический паспорт квартиры (дома), регистрационное удостоверение БТИ, выписку из домовой книги. В закладываемой квартире никто не должен быть прописан.

Затем клиент отправляется в БТИ, а оттуда в нотариальную контору. В результате он получает в БТИ справку о том, что договор залога зарегистрирован, и квартира внесена в реестр заложенного имущества, что придаст сделке юридическую силу и является подтверждением того, что закладываемая квартира уже не заложена ранее другому банку. Сумма такого кредита может составлять 70% от рыночной стоимости недвижимости.

В заключение отметим, что, согласно приложению № 1 к Гражданско-процессуальному кодексу РБ, взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилье, занятое должником и его семьей. А значит, такая недвижимость вряд ли заинтересует банк.

■

Вместо ипотеки

Московские банки застройщиков кредитуют и воспитывают

Лучшим способом кредитования жилья всегда считалась ипотека, однако в России удовлетворительного ипотечного законодательства по сей день не существует. Поэтому у банков остается два "обходных" пути. Либо банк собирает средства населения, а потом передает собранные деньги на строительство жилья, либо он из своих кредитных ресурсов строит жилье и продает его населению через свои дочерние коммерческие структуры.

Схема Столичного банка сбережений

Одним из первых с середины 1994 года схему предоставления кредитов частным лицам на покупку квартир стал применять Столичный банк сбережений. Такие кредиты выдавались в валюте сроком на 1 — 1,5 года по средней ставке 26,5% годовых и, как правило, объемом до 50 тыс. USD. Сегодня банк планирует увеличить сроки предоставления кредитов максимум до 10 лет (при ставке 19,5% годовых). Схема предоставления подобных кредитов, предполагающая объединение в тройственном союзе различных по роду деятельности структур, оказалась чрезвычайно жесткой для ссудозаемщика и минимально рискованной для банка.

Партнерами Столичного банка сбережений по этому проекту выступают Универсальная финансовая компания (УФК) и ряд риэлтерских фирм, таких как "Жилищная инициатива", SAVVA, "Бансо", "Пирамида", "Вавилон" и "Юнифьючер".

УФК выполняет роль поручителя за клиента и в случае невозврата кредита обязана его погасить. По договору с банком компания берет на себя труд юридического оформления документов на покупку квартиры и даже хлопоты по ее телефонизации. Сама УФК заключила генеральное соглашение с каждой из риэлтерских фирм, в котором оговорено, что она работает только со Столичным банком сбережений. Риэлтеры проверяют и гарантируют юридическую чистоту квартиры, даже если она подобрана клиентом самостоятельно. Кроме договора-гарантии, эти фирмы заключают с УФК фьючерсный договор-обязательство на обратный выкуп квартиры с 25—30-процентной скидкой при необходимости ее реализации в случае неплатежа. Обязательным условием предоставления кредита является единовременная выплата клиентом 1/3 стоимости квартиры.

Затем, после оформления необходимых документов в УФК, клиент приходит в банк вместе с ее представителем, продавцом и представителем фирмы-риэлтера. В присутствии всех лиц продавцу (или его доверенному лицу) выдается на руки полная стоимость квартиры. После совершения сделки банк перебрасывает деньги с личного счета клиента на ссудный — в счет погашения задолженности. Клиент сразу въезжает в квартиру, но договор купли-продажи пока оформляется на УФК, и юридически квартира принадлежит ей. После погашения кредита договор оформляется на клиента.

Еще жестче выглядит схема предоставления банком ссуды под залог приватизированного жилья сроком до 6 месяцев по ставке 27,5% годовых с возможностью пролонгации. Выписавшись из квартиры на волю вольную, заемщик оформляет на УФК договор купли-продажи, имеющий обратную силу. В случае исправного погашения долга жилье вновь переоформляется на клиента.

Схема "Менатепа"

Банк "Менатеп" также практикует выдачу валютных кредитов на покупку квартир по схеме, напоминающей вышеописанную. Срок предоставления кредитов — 1 год и более по среднерыночной ставке (процент устанавливается в зависимости от платежеспособности клиента).

В союзе с "Менатепом", но без эксклюзивных обязательств, работают Российская гильдия риэлтеров, Российское общество оценщиков, Московская ассоциация риэлтеров, фирмы "Раин" и "Красные ворота". Кроме того, банк работает через собственные холдинговые риэлтерские компании, в капитале которых он участвует. Риэлтеры занимаются подбором квартир по заявке клиента, их реализацией в случае неплатежеспособности клиента и берут на себя риск невозврата. Схема подразделяется на две разновидности — некое подобие лизингового договора и договор купли-продажи. В первом случае предполагается депонирование 30% стоимости жилья и финансовая гарантия риэлтера на остальные 70% для банка. Вторая возможность предусматривает оформление покупки квартиры с последующим залогом ее банку. К досрочным возвратам ссуд "Менатеп" относится без предубеждения.

Такие строительные кредиты, предусматривающие поэтапное взятие в залог сроком на год, лишь весьма условно можно назвать ипотекой. Сейчас эксперты банкиров трудятся над глобальным проектом, связанным с "жилищными" ценными бумагами. Специалистам "Менатепа" уже существующие на рынке жилищные сертификаты не представляются идеальным решением проблемы, поскольку из-за высокой их стоимости банковская маржа оказывается ничтожной — порой она не покрывает операционных расходов. Некоторые банкиры к тому же жалуются на несовершенство законодательства, препятствующее работе с ними. С точки зрения банкиров, неудачна и практикуемая поныне схема, по которой инвестор, строящий многоквартирные дома, 50% жилья должен отдать префектуре.

Накопительные счета Сбербанка

Сбербанк разрабатывал свой жилищный проект около года, стремясь при этом к тому, чтобы участие в нем было доступно массам, и избрал не кредитную, а накопительную схему. С середины февраля Московский банк Сбербанка РФ ввел новую услугу для населения — жилищный накопительный вклад на покупку коттеджа под Москвой. (Оговоримся сразу, что проект малоэтажного строительства является пробой пера — прологом к программе Сбербанка Москвы по открытию накопительных счетов на покупку квартир, в основу которой будет положена аналогичная схема.)

Целевые жилищные накопительные вклады могут открываться жителями Москвы или области в любом из 40 отделений Московского Сбербанка, проводящем операции в валюте. Первоначальный взнос составляет 300 USD. Впоследствии клиент должен вносить ежеквартально не менее 300 USD до тех пор, пока на счете не скопится 10 тыс. USD.

На этой стадии подключается строительная организация АО "МИКС" ("Малоэтажное и коттеджное строительство", в числе учредителей — правительство Москвы) и заключает с клиентом договор на строительство дома. После накопления на счете 50% его стоимости клиент получает право въехать в построенный дом, предварительно оговорив с МИКСом график погашения остальных 50% стоимости сооружения, поскольку эту сумму новосел станет выплачивать строителям. В случае единовременного внесения на счет банка 50% стоимости коттеджа поселиться "накопитель" в нем может не раньше чем через 6 месяцев (такой максимальный срок установлен на строительство, а оптимальный составляет 9—12 месяцев). До полного погашения стоимости коттеджа, максимальные сроки которого рассчитаны на 10 лет, собственность юридически принадлежит МИКСу.

Сбербанк Москвы начисляет по жилищным валютным вкладам 5% годовых. Клиент при необходимости может изъять вклад в течение трех банковских дней. Штрафные санкции на него налагаются строительной компанией, поскольку она понесет потери за время простоя дома в период его реализации.

Новая услуга, вероятно, будет пользоваться спросом. В первую же неделю после ее введения в Москве было открыто с десяток счетов, на которые внесено 20 тыс. USD.

Для банка это способ привлечь клиентов, а для строителей — получения льготных целевых кредитов по ставке 10-12% годовых в валюте, то есть ниже рыночной.

Однако в подобном случае банк сталкивается с проблемой оценки залога — закона, на который можно было бы опереться в этом случае, не существует, а оценочные компании не лицензируются, следовательно, они не несут ответственности за результаты своей деятельности. Перепроверка специалистов банка порой выявляет и неверный прогноз изменения стоимости объекта. В результате, чтобы не оказаться в убытке, банк должен выдавать под залог жилья ссуду, не превышающую 25—30% от его стоимости.

Проект Промстройбанка

Достаточно давно над проектом кредитования частных лиц с целью приобретения жилья работает Промстройбанк России. Но пока о новой программе можно рассуждать чисто теоретически. Вместе с тем, ее основные позиции определены.

Промстройбанк также остановил свое внимание на схеме накопительных счетов, но с последующей стадией кредитования. По правилам игры, клиент, имеющий московскую прописку, может открыть в банке целевой накопительный счет, на который ему придется внести минимум 40% стоимости будущей квартиры. Стадия кредита, выдаваемого банком максимум на 10 лет, может наступить не ранее чем через год (возможно, и позднее — спустя 2-3 года, что, конечно, менее привлекательно). Пока специалисты банка не приняли решения, вести банку накопительные счета в рублях или валюте. Если взносы определятся в валюте, то по ним проценты начисляться скорее всего не будут. При варианте открытия рублевых счетов банк намерен найти способ защиты их от инфляции через индексацию накоплений по доллару (стоимость квартиры окажется зафиксированной).

Клиент будет вправе испрашивать у банка кредит на удобный ему срок. Однако банк в своих расчетах станет исходить из динамики накопительной стадии. Если клиент был в состоянии вносить на счет, допустим, по 1,5 тыс. USD, а на стадии кредита, взятого на максимальный срок, предполагает выплачивать по 400 USD, банк будет настаивать на сокращении срока кредитования, дабы размеры взносов примерно соответствовали первому этапу проекта.

В принципе, в схему Промстройбанка заложен некий "воспитательный" механизм (типичный, заметим, для западных банков). Десятилетний кредит заемщику брать невыгодно, потому что в этом случае сумма долга удваивается.

Изюминкой проекта, с точки зрения экспертов, является намерение Промстройбанка найти организацию, готовую вести строительство по заказу банка. Уровень притязаний клиентов, способных накапливать средства на покупку квартиры, а затем гасить банковский кредит, настолько высок, что их вряд ли соблазнит перспектива приобретения стандартного по планировке жилья в районах наподобие Митино или Жулебино. С другой стороны, Промстройбанк изначально имеет хорошие шансы найти подрядчика, поскольку многие строительные организации являются его клиентами. Удачный альянс позволит сформировать источник кредитных ресурсов для строителей (за счет аккумуляции средств населения) и, в конечном счете, понизить стоимость возводимого жилья минимум на 10%. ■

Отовсюду понемногу

В чем вторая столица не отстает от первой

За последние шесть месяцев валютные цены на недвижимость в Петербурге возросли примерно на 30% в годовом исчислении.

По мнению специалистов риэлтерских агентств, в ближайшем будущем эта тенденция останется неизменной. Стоимость аренды офисных помещений в районах, прилегающих к Невскому проспекту, возросла и достигает сейчас 550-550 USD за 1 кв. м в год. Стоимость аренды квартир в спальных районах не превышает 300 USD в месяц, в то время как арендная плата за комфортабельную квартиру в престижных районах может составлять несколько тысяч долларов в месяц.

Строят меньше, но дороже

В Петербурге за первые три месяца 1995 года введена в строй 281 квартира общей площадью 19,1 тыс. кв. м.

Акционерными обществами построено 57% их общей площади и 43% — государственными предприятиями и организациями. По сравнению с январем-февралем 1994 года темпы ввода жилья в эксплуатацию снизились на 54%. В марте 1995 года в Петербурге строительство ведут 369 строительных и ремонтно-строительных организаций.

Ипотека в Мурманске

В Мурманске на базе одной из риэлтерских фирм создана компания, занимающаяся выдачей кредитов на приобретение жилья под залог.

Клиент, желающий получить у Мурманской ипотечной компании кредит, должен обладать собственной квартирой. Кредит выдается под 50% стоимости жилья. ■

Имя нарицательное

Козырь, который не дал себя побить

Его знает вся Америка. У него много титулов и прозвищ. Самый загадочный из них — "Филантроп года". Самый яркий — "Хозяин Empire Stade Building". Но более всего ему подошел бы титул "Мистер Метаморфоза", ибо метаморфозы его головокружительны.

За двадцать с небольшим лет он сумел из плебея бизнеса превратиться в его звезду, искрометной кометой ворваться в высшее общество, покорить его, стать миллиардером, потом банкротом и снова миллиардером. Попутно — жениться, скандально развестись, жениться вновь (теперь уже во избежание скандала), стать отцом четверых детей и... Достаточно для знакомства. Среди американских риэлтеров трудно сыскать более удачливого и более дерзкого в делах. Наверное, потому, что он — Трамп, по-нашему — "Козырь". Дональд Трамп...

Впрочем, Козырем он стал не сразу. Сын "мытаря", зарабатывавшего на жизнь рискованным для жизни сбором квартплаты в "трущобах" Квинса и Бруклина, сам впоследствии такой же "мытарь", Дональд весьма скоро "наелся" этим доходным, но больно уж хлопотным и нервным бизнесом.

Яблоко от яблоньки упало в данном случае далековато. Козырная шестерка — а на большее папаша Трамп вряд ли тянул — превратилась (не вдруг, но както очень быстро) в козырного туза. Для начала подросшее и крепко вставшее на ножки дитя сильно изменило характер семейного бизнеса в духе времени: вместо того чтобы, по примеру родителя, постепенно зарабатывать везде понемножку, Дональд предпочел огромные кредиты, астрономически высокие цены и космически быстрые обороты.

Козырная масть сделала Трампа маститым, мы бы даже сказали непревзойденно маститым игроком в бизнесе. Дональд проявил невероятные для простого смертного способности договариваться с городскими и финансовыми властями: с первыми — о снижении налогов, со вторыми — о предоставлении выгодных кредитов. Чудная комбинация, не правда ли?! И она четко работала целое десятилетие, позволив Дональду Трампу осуществить самые амбициозные и дерзкие риэлтерские проекты семидесятых-восьмидесятых годов.

Так, например, превратив очень дешевый и убыточный отель "Commodore" в страшно дорогой и столь же прибыльный "Grand Hyatt", Трамп заработал к 1979 году только на одной этой сделке около полумиллиарда. А уговорив мэрию построить новый конгресс-центр на принадлежавшем Трампам участке земли, Дональд получил еще 12 миллионов долларов. И так во всем. В деньги превращалось все, к чему он только ни прикасался. Всего за пятнадцать лет Дональд создал "империю Трампа", безусловно, менее прочную и, так сказать, предсказуемую, чем, к примеру, "империя Ротшильдов", но зато и несравненно более причудливую.

Одна из милых причуд Козыря — присваивать самым роскошным проектам собственное имя, увековеченное отныне и впредь в пятидесятивосьмиэтажной Башне Трампа с тридцатиметровым фонтаном в атриуме, которая обошлась в 200 миллионов долларов, в Замке Трампа и Trump Plaza, стоимостью в 125 миллионов.

К тому же его имя стало едва ли не нарицательным для обозначения расточительности и всякого рода излишеств. Впрочем, даже и это работало на Трампа, привлекая к нему богатых и расточительных клиентов.

Но Фортуна — дама капризная и бесшабашности не терпит, даже от козырей. Не плюй в колодец: вылетит — не поймаешь. А Дональд Трамп, видимо, имел легкомыслие где-то на что-то неосторожно "плюнуть" в начале девяностых. Прежде всего, конечно, на скачки конъюнктуры, которым так подвержен рынок недвижимости, и о которых Трамп должен был знать лучше всех, поскольку именно на одном таком скачке в начале семидесятых, когда вся недвижимость Нью-Йорка стала вдруг удивительно дешевой, он и сделал свое состояние. В начале 90-х ситуация повторилась, но для Дональда "с точностью до наоборот" — он вдруг оказался должен по контрактным обязательствам более миллиарда долларов.

Наплевательское же отношение к исполнению супружеских обязанностей и забвение в этой связи элементарных правил приличия, вылилось в еще два миллиарда, которые потребовала при разводе оскорбленная супруга. Правда, Козырю и тут повезло: совпадение банкротства с разводом, которое иного могло бы и до психушки довести, этому счастливцу помогло сэкономить бешеные деньги. Внимательно изучив заголовки газет, мрачно предрекающие деловой карьере ее "бывшего" скорый и неминуемый конец, истица благоразумно умерила свои претензии до десяти миллионов, которые и получила.

Однако двойная катастрофа не только не потрясла Трампа, не только не ввергла его в отчаяние, но, наоборот, подстегнула к осуществлению новых проектов. Хотя, казалось бы, после столь впечатляющего краха ему оставалось только навсегда проститься с надеждой когда-нибудь вновь стать солидным клиентом солидных банков, которым он совершенно безнадежно задолжал.

"Мистер Метаморфоза" и тут оказался на высоте. Надежд у него, возможно, никаких и не было, но оставалась голова, удачливость и лицензия на ведение игорного бизнеса, провидчески купленная им "на всякий случай" еще в конце семидесятых.

Азартные игры приносят 30 миллиардов в год, но любого новичка в этом бизнесе ожидают годы непрестанных хлопот. Такими сроками Трамп не располагал. Поэтому он "просто" соблазнил банки заманчивой перспективой неиссякающего потока наличности, добился новых кредитов и новых условий выплаты долгов. Затем "тихим сапом" скоренько переключился на игорный бизнес, вытеснив из дела прежних партнеров, и, таким образом, заложил новый фундамент новой "Трамп-империи", охватившей Атлантик-Сити, Лас-Вегас, Нью-Орлеан и Сент-Луис.

Интересная закономерность: если крах в бизнесе совпал для Дональда Трампа с семейным крахом, то возвращение в большой бизнес ознаменовалось грандиознейшей свадьбой, на которой головной убор невесты украшали 325 бриллиантов...

А еще через несколько месяцев Трамп купил пресловутый Empire State Building.

Могло ли бы что-нибудь еще более наглядно и более вызывающе свидетельствовать о возвращении на бизнес-Олимп?..

На все про все ушло у Трампа три года. Умер риэлтером — воскрес "игроком". Впрочем, Козырю последнее подходит больше. Козырю, который не дал себя побить. Вот и верь потом, что за одного битого двух небитых дают...

Ирина ДРОЗД ■

Между Парижем и Москвой

Товар есть и для богатых, и для бедных

Варшава считается одним из самых дорогих городов Восточной Европы, однако средние цены на недвижимость здесь значительно ниже московских.

Первый этаж? Повезло

Дорого квартиры стоят только в центре города. Объясняется это тем, что такую квартиру можно использовать под офис или магазин. Средняя цена одного квадратного метра жилья в Варшаве — 510 USD. Но в отдельных случаях цена может достигать и 800-1.000 USD.

Помимо центра, котируется и ряд других районов. "Урсы нус", например. Район построен в семидесятые годы. Отличается современной архитектурой. В то же время в промышленных районах квартиры традиционно не котируются, их цена колеблется от 300 до 330 USD. За эти деньги вы получите квартиру в старом доме без лифта, на пятом этаже, без центрального отопления и телефона.

У нас — дефицит, у них — нехватка

Для маленьких квартир уровень цен сдачи в аренду соответствует московскому. Большие квартиры дешевле, чем в Москве, но разброс цен тоже огромный. Некоторые фирмы предлагают квартиры за 2-3 тысячи USD в месяц. По данным немецкой фирмы "Ангефельт", в Москве не хватает 12,8 млн. кв. м, в Варшаве — 2,5 млн. кв. м офисных площадей. А количество посольств, торговых представительств, желающих снять помещение, примерно одинаково.

Поскольку Варшава была сильно разрушена во время войны, большинство домов, особенно в центре, является собственностью муниципалитета или ЖСК. Ни муниципалитет, ни ЖСК не продают первые этажи для торговли или других целей. Эти помещения сдаются в аренду, причем городские власти определяют профиль магазина. Поэтому все булочные или прачечные не могут вдруг превратиться в магазины по продаже видеомагнитофонов. При этом у города есть право расторгнуть договор об аренде, если арендатор нарушил условия договора.

Без предела этажи и цены

Частные дома находятся в основном на окраине. Построенные до войны здания могут быть двух-трехэтажными. После войны существовали ограничения: до конца 70-х годов разрешалось строить дома площадью не больше 110 кв. м и только одноэтажные.

При доме может быть участок 3, 4 или даже 10 соток. Надо еще учесть, что цена 750 USD за кв. м — это средняя цена. В последние десять лет ограничения размеров были отменены, так что цена 750 USD в большей степени относится к домам, построенным в последние годы. Дом площадью 150 кв. м может стоить 150 тысяч USD.

Сейчас на окраине Варшавы строят дома из дерева и плит, цена 1 кв. м которых не превышает 250 USD. Но это — за чертой города. Есть дома, цена одного квадратного метра которых составляет 320 USD. Что из себя представляет такой дом? Это дом без газа, без центрального отопления, а иногда даже с колодцем во дворе.

В центре участки меряют метрами

Все зависит от того, где находится земля, есть ли коммуникации. В Варшаве, если все это есть, 1 кв. м земли стоит порядка 100 USD. Можно купить участок и за 15 USD. Но это будет участок без воды, без газа, без канализации, далеко от центра. В центре просто нет свободной земли.

Есть города, в которых очень низкие цены. Лодзь, например. Это касается и квартир, и домов с участками. Лодзь стала бедным городом. Легкая промышленность переживает кризис, у людей нет денег, поэтому цены на недвижимость падают. Довольно низкие цены на недвижимость в Катовице, но это объясняется не бедностью населения, а плохой экологией. Низкие цены и в Быдгоще, но это просто маленький город с населением не более 300 тысяч, а в провинции цены на недвижимость значительно ниже, чем в крупных городах.

Невысокие цены во Вроцлаве объясняются некоторым избытком жилой площади, точнее, не таким ее дефицитом, как в Варшаве.

Предгорье выгоднее, чем побережье

На побережье цены не очень высокие, поскольку зимой там делать нечего, а летом полно туристов, и потому приятного мало. Там дома покупают для бизнеса, их сдают приезжим. А вот на юге, в горах в Закопане жилье довольно дорогое. Но и там цены немного ниже, чем в Варшаве.

Все начинается с приемной МВД

Если иностранная, например, российская или белорусская фирма захочет приобрести или снять в аренду недвижимость в Польше, надо получить разрешение Министерства внутренних дел. Разрешение выдается в том случае, если это связано с какой-то экономической деятельностью. Покупка для спекулятивных целей невозможна. Не считается экономической деятельностью покупка квартиры с целью ее сдачи в аренду. Вы сможете купить акции компании, которая занимается строительством и продажей недвижимости. Но в этом случае владельцем является юридическое лицо, зарегистрированное в Польше.

По материалам польской печати.

■

Цены на недвижимость в крупных городах РП (USD за 1 кв. м)

	Высокие			Низкие			Средние		
	квартиры	дома	участки	квартиры	дома	участки	квартиры	дома	участки
Быдгощ	310	350	39	190	250	15	250	300	17
Гданьск	460	550	48	290	240	14	370	370	23
Катовице	360	490	29	180	270	5	240	290	11
Краков	460	540	64	310	220	11	390	430	25
Лодзь	380	390	24	180	185	10	240	300	14
Познань	430	500	66	270	260	13	310	350	21
Щецин	420	400	34	220	260	11	320	310	17
Варшава	510	750	97	330	320	18	470	430	50
Вроцлав	390	500	38	190	260	10	330	310	19

Обзор

К лету цены "замерзают"

(Окончание. Начало на 38-й странице).

"Средние" по площади нежилые помещения (от 200-500 кв. м), расположенные за Садовым кольцом, с отечественным ремонтом, одним или двумя телефонами сейчас пользуются, пожалуй, наименьшим спросом.

По данным фирмы "Реал", с января 1995 года ценовая ситуация на рынке аренды нежилой недвижимости практически не изменилась. Стоимость 1 кв. м общей площади престижных помещений в центре колеблется в пределах 600-1.100 USD в год, среднего по качеству нежилого помещения — от 350 USD в год, а помещения "советско-конторского" типа — до 350 USD. При приобретении нежилого помещения в собственность цены соответственно вырастают, стоимость 1 кв. м "престижного" офиса достигает 4.500 USD, "среднего" — 1.000-2.000 USD, а "конторского" — 1.000 USD.

Земля

За прошедший месяц резких изменений на земельном рынке Подмосковья не произошло. Уровень покупательской активности по сравнению с февралем вырос, однако незначительно. Риэлтеры связывают это исключительно с погодными условиями, которые, как известно, существенно влияют на активность земельного рынка. К примеру, было достаточно одной ясной солнечной недели в марте, чтобы количество совершаемых сделок увеличилось едва ли не в 1,5 раза. Так что пока риэлтеры с надеждой слушают сводки метцентра, не очень стараясь как-то повлиять на рынок.

Однако пока активность покупателей, повторим, невысока. Причин этому несколько. Прежде всего — земля не является конечным продуктом, в котором нуждается покупатель. В большинстве случаев на земельном участке предполагается строительство дома. Причем преимущественно дома не для летнего отдыха, а для постоянного проживания. Об этом свидетельствует статистика покупки земельных участков для различных целей за год. Доля реализованных через риэлтерские фирмы участков под индивидуальное жилищное строительство в прошлом году составила 68%, доля участков под садоводство — 14%, под дачное строительство — 81%.

Однако из-за постоянного роста стоимости строительных материалов и услуг рынок строительства загородных домов уже полтора года стагнирует, несмотря на то, что спрос на готовые коттеджи довольно велик. Кроме того, ни один коммерческий банк не выдает кредиты под строительство коттеджей на приемлемых для застройщиков условиях. Приходится теми или иными способами получать с покупателей предоплату, но для того, чтобы завлечь покупателя, нужно приобрести землю, на которую также нет денег. Получается замкнутый круг, из которого выход пока не найден. Другим фактором, тормозящим инвестиционную активность на земельном рынке, является сложность подведения и подключения коммуникаций — в некоторых районах Подмосковья их подведение планируется лишь через десятилетия.

Что касается направлений, по которым сегодня приобретаются земельные участки, то, по данным специалистов фирмы "Терра", в прошедшем месяце на удивление большим спросом пользовалось Пятницкое шоссе (западное направление). Конечно, нельзя сравнить этот объем сделок с объемом совершенных операций купли-продажи, скажем, по Минскому шоссе. Однако по сравнению с прошлыми месяцами он увеличился в 1,5 раза.

Цены на земельные участки в Подмосковье в преддверии сезона ведут себя достаточно закономерно. Пока растет только цена очень хороших участков, спрос на которые никогда не удовлетворялся в полном объеме. В основном это участки, расположенные в двадцатикилометровой зоне от МКАД, а также в старых дачных поселках и "прирезках" к ним. По данным риэлтерских фирм, стоимость таких участков за последний месяц выросла на 10-15%. ■

Приватизация

Домовладелец — должник солидный

Разработан московский механизм кредитования под залог прав на недвижимость.

Москомзем разработал Единое Положение "О порядке заключения договоров о залоге прав на объекты недвижимости в столице". Документ подготовлен в соответствии с законами РФ "О залоге", "О банках и банковской деятельности", "О несостоятельности и банкротстве предприятий".

Как сообщил первый заместитель председателя Москомзема Сергей Мельниченко, положение устанавливает, что во всех случаях залог прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения производится единовременно с правом на аренду неразрывно связанных с ними земельных участков. Цель такой сделки — привлечение ипотечных кредитов (не исключая иностранных).

Залогодателем может быть как организация, так и физическое лицо. Признается право владельца на объект недвижимости при условии, что он купил его за деньги по рыночной стоимости, либо на конкурсах и аукционах, либо выкупил у правительства Москвы.

Предметом залога может быть право аренды на земельный участок, свободный от зданий, строений и сооружений, или право на объект недвижимости. Хозяин последнего является, как правило, долгосрочным арендатором земли и собственником находящихся на ней зданий, в том числе объектов незавершенного строительства.

Важно отметить, что под залог разрешено отдавать право как на целостный объект недвижимости, так и на его часть, которая может быть выделена и зарегистрирована отдельно, а также право на аренду нежилых помещений.

Регистрацию участников сделки производит исполнительная власть столицы в лице комиссии правительства Москвы по недвижимости. Она признает, гарантирует и защищает в законодательном порядке права каждого из них. Кроме того, комиссия уполномочена выдавать лицензии фирмам (или частным лицам), занимающимся организацией ипотечных сделок и оценкой недвижимости.

Залогодержателем может выступить банк или кредитно-финансовое учреждение, имеющее лицензию ЦБ России на осуществление ипотечных операций. Для регистрации своих полномочий по договору залога о недвижимости он представляет в Москомзем: совместное заявление с фирмой-заемщиком; закладную; кредитный договор; подлинник лицензии на проведение ипотечных операций; квитанцию об оплате государственной пошлины, городских и регистрационных сборов; подлинник документов, который подтверждает права залогодателя на объект недвижимости. Последний должен быть удостоверен штампом Москомзема о выкупе прав по рыночной стоимости.

Закладная заверяется нотариусом и обязательно регистрируется в Московской Поземельной книге. При получении требуемых документов Москомзем обязан выдать в тот же день свидетельство о регистрации залога обоим участникам сделки.

Если заемщик не выполняет обязательств по кредитному договору, то он теряет свои права на объект недвижимости. Предмет же залога продается на публичных торгах через городской конкурс с целью покрытия убытков и потерь банка-залогодержателя в результате неудачной сделки.

Оплата услуг за проведение залогов сделки устанавливается на основании условий договора с ее организатором — риэлтером. В настоящее время единое положение согласовывается в структурах исполнительной власти Москвы. ■

Новые технологии

В Москве началась форсированная продажа арендуемых помещений

Предполагается, что в 1995 году по договорным ценам будет реализовано до 500 тыс. кв. м нежилых помещений, по комбинированным ценам — 730-760 тыс. кв. м.

После приватизации объектов потребительского рынка в столице России было создано около 11 тысяч частных предприятий на базе магазинов, ателье, парикмахерских, ремонтных мастерских. Однако в реальную собственность они получили лишь оборотные и малую часть основных средств. Помещения, в которых располагаются эти предприятия, были предоставлены им в основном на правах аренды. Это существенно тормозило развитие новых ТОО, так как даже кредиты на развитие оборотных средств банки выдают под залог недвижимого имущества.

Теперь предприятия потребительского рынка могут выкупать арендуемое имущество. Порядок продаж осуществляется по двум схемам, закрепленным в правовом отношении Указом Президента РФ "О втором этапе приватизации в Москве" и постановлениями правительства и мэра Москвы.

Первая схема установлена для банков, страховых компаний, промышленно-финансовых и коммерческих структур. Они будут выкупать имущество по договорным ценам в трех территориальных зонах города. Минимальная стоимость 1 квадратного метра на сегодняшний день составляет 600, 1.000 и 1.500 долларов.

Вторая схема будет применяться для объектов потребительского рынка, промышленности, транспорта, строительства, имевших право выкупа арендуемых помещений. Для них устанавливаются комбинированные цены. Они включают базовую ставку воспроизводственного характера (624,5 и 936,75 тыс. руб. за 1 кв. м), систему шести коэффициентов, отражающих особенности конкретного объекта, и "вилку" абсолютных значений выкупа по трем территориальным зонам города. ■

Написал закладную — получил трактор

В Нижегородской области появилась возможность брать по лизингу сельхозтехнику под залог.

Такую услугу оказывает АО "Павловская сельхозтехника", которое заключает договоры непосредственно с сельхозпроизводителями и реализует заказы через федеральное АО "Росагроснаб". При заключении договоров на поставку техники по лизингу заказчик должен перечислить деньги в размере от 20 до 40% заводской стоимости машины, а также заложить свое имущество (включая земельный надел) на сумму стоимости получаемой машины и представить согласие банка на оплату лизинговых платежей в беспроцентном порядке. Срок действия лизинга — 4 года.

Услугой уже воспользовались десятки крестьян. Особенно популярна она среди фермеров, которые теперь стали гораздо больше средств вкладывать в строительство, покупку объектов недвижимости и земельных участков. ■

Правовое регулирование наследования

Консультация

Основные юридические нормы, регулирующие отношения сторон при наследовании, были разработаны в середине семидесятых годов и с тех пор существенно не менялись. Однако именно по причине долгожительства соответствующие документы, как показывает практика работы юридических консультаций и нотариатов, сегодня стали труднодоступными не только гражданам, но и юристам. Надеемся, что публикация, осуществляемая по просьбе читателей, восполнит этот пробел.

Категории наследников

Общие положения наследования регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь статьями №№ 523, 524, 526, 529, 530, 536, 541-556.

В частности, ГК определено, что наследование осуществляется по закону и по завещанию. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием.

При наследовании по закону различают наследников первой, второй, третьей и четвертой очереди. Наследники последующей очереди призываются к наследованию по закону лишь при отсутствии наследников предшествующей очереди или при непринятии ими наследства, а также в случае, когда все наследники предшествующей очереди лишены завещателем права наследования.

К числу наследников по закону относятся нетрудоспособные лица, состоявшие на иждивении умершего не менее одного года до его смерти. При наличии других наследников они наследуют наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию.

Наследниками могут быть:

- при наследовании по закону — граждане, находящиеся в живых к моменту смерти наследодателя, а также дети наследодателя, родившиеся после его смерти;

- при наследовании по завещанию — граждане, находящиеся в живых к моменту смерти наследодателя, а также зачатые при его жизни и родившиеся после его смерти.

В соответствии со статьей 526 ГК Республики Беларусь не имеют права наследовать ни по закону, ни по завещанию граждане, которые своими противозаконными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовали призванию их к наследованию, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке. Не могут наследовать по закону родители после детей, в отношении которых они были лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах на момент открытия наследства, а также родители (усыновители) и совершеннолетние дети (усыновленные), злостно уклонявшиеся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя, если это обстоятельство подтверждено в судебном порядке.

Составление и удостоверение завещания

Согласно ст. 529 ГК Республики Беларусь, каждый гражданин может оставить по завещанию все свое имущество или часть его, не исключая предметов обычной домашней обстановки и обихода, одному или нескольким лицам, как входящим, так и не входящим в круг наследников по закону, а также государству или отдельным организациям.

Завещатель может в завещании лишить права наследования одного, нескольких или всех наследников по закону.

Завещание должно быть составлено в письменной форме с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено. Также к нотариально удостоверенным приравниваются:

1) завещания граждан, находящихся на излечении в больницах, других стационарных лечебно-профилактических учреждениях, санаториях или проживающих в домах для престарелых и инвалидов, удостоверенные главными врачами этих больниц, лечебных учреждений, санаториев, а также директорами и главными врачами указываемых домов для престарелых и инвалидов;

2) завещания граждан, находящихся во время плавания на морских судах или судах внутреннего плавания, плавающих под флагом Республики Беларусь, удостоверенные капитанами этих судов;

3) завещания граждан, находящихся в разведочных, арктических и других подобных им экспедициях, удостоверенные начальниками этих экспедиций;

4) завещания военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальниками, их заместителями по медицинской части, старшими и дежурными врачами этих госпиталей, санаториев и других военно -лечебных учреждений;

5) завещания военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет государственных нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также завещания рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами (начальниками) этих частей, соединений, учреждений и заведений;

6) завещания лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальниками мест лишения свободы (ст.536 ГК РБ).

Если завещатель в силу физических недостатков, болезни или по иным причинам не может собственноручно подписать завещание, оно по его просьбе может быть подписано в присутствии лица, удостоверяющего завещание другим гражданином с указанием причин, в силу которых завещатель не мог подписать завещание собственноручно. Завещание не может быть подписано гражданином, в пользу которого составлено завещание. Завещатель вправе в любое время изменить или отменить сделанное им завещание, составив новое завещание.

Имущество переходит к государству

Имущество умершего по праву наследования может перейти к государству, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследства, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо имущество завещано государству.

Время и место открытия наследства

Согласно статьям 523, 524 ГК Республики Беларусь, временем открытия наследства признается день смерти наследодателя, а при объявлении его умершим — день, указанный в части третьей статьи 22 ГК Республики Беларусь, то есть день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Местом открытия наследства признается последнее постоянное место жительства наследодателя (то есть место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает), а если оно неизвестно — место нахождения имущества или его основной части.

Право на обязательную долю

В наследственном праве существует понятие "право на обязательную долю в наследстве". На основании ст. 530 ГК таким правом обладают несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя (в том числе усыновленные), а также нетрудоспособные супруг, родители (усыновители) и иждивенцы умершего наследуют, независимо от содержания завещания, не менее двух третей доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (обязательная доля). При определении размера обязательной доли учитывается и стоимость наследственного имущества, состоящего из предметов обычной домашней обстановки и обихода.

Нотариальное оформление наследства

Порядок совершения нотариальных действий по оформлению наследства государственными нотариальными конторами определен соответствующей инструкцией, утвержденной Министерством юстиции БССР 30.04.1976 года. Ниже приводятся главы этого документа (некоторые в сокращении), непосредственно касающиеся оформления наследства.

Глава 2

Принятие мер к охране наследственного имущества

83. Государственные учреждения, предприятия и организации, колхозы и иные кооперативные и общественные организации, учебные заведения, где умершие работали или учились, учреждения милиции, домоуправления, жилищно-эксплуатационные конторы, правления жилищно-строительных кооперативов по месту жительства умерших, а также граждане, являющиеся собственниками жилых домов, в которых проживали умершие, обязаны сообщать государственным нотариальным конторам о наличии имущества, оставшегося после умерших, наследники которых отсутствуют, и известные им данные о месте жительства или работы предполагаемых наследников.

84. Государственные нотариусы по месту открытия наследства по сообщению граждан или организаций либо по своей инициативе принимают меры к охране наследственного имущества, когда это необходимо в интересах наследников, отказополучателей, кредиторов или государства.

Сообщения граждан и организаций, а также поручения государственных нотариусов других государственных нотариальных контор и должностных лиц исполнительных комитетов, совершающих нотариальные действия, регистрируются в книге учета заявлений о принятии мер к охране наследственного имущества.

Государственные нотариальные конторы запрашивают сведения о вкладах умерших граждан в кредитных учреждениях. Сведения о завещанных вкладах умерших граждан государственным нотариусом могут быть сообщены только лицу, в пользу которого сделано завещательное распоряжение.

85. Охрана наследственного имущества продолжается до принятия наследства всеми наследниками, а если оно ими не принято, — до истечения сроков принятия наследства, установленных статьей 541 ГК БССР.

Государственная нотариальная контора по месту открытия наследства обязана о прекращении мер по охране наследственного имущества предварительно уведомить наследников, а если имущество по праву наследования переходит государству, — соответствующий финансовый орган.

86. Если имущество наследодателя или его часть находится не в месте открытия наследства, государственный нотариус, должностное лицо исполнительного комитета городского, поселкового, сельского Совета депутатов трудящихся, совершающее нотариальные действия, по месту открытия наследства посылает государственному нотариусу или должностному лицу исполнительного комитета соответствующего Совета депутатов трудящихся, совершающему нотариальные действия, по месту нахождения наследственного имущества поручение о принятии мер к его охране.

Государственный нотариус, должностное лицо исполнительного комитета городского, поселкового, сельского Совета депутатов трудящихся, совершающее нотариальные действия, принявшее меры к охране наследственного имущества, сообщает государственной нотариальной конторе по месту открытия наследства о принятии указанных мер.

Для охраны наследственного имущества государственные нотариусы производят опись имущества и передают его на хранение наследникам или другим лицам.

Опись наследственного имущества производится при участии заинтересованных лиц, пожелавших принять участие в описи, и не менее двух понятых.

В акте описи должны быть указаны: дата поступления сообщения или поручения о принятии мер к охране наследственного имущества; дата производства описи; фамилии, имена, отчества и адреса лиц, участвующих в описи; фамилия, имя, отчество наследодателя; время его смерти и место нахождения описываемого имущества, было ли опечатано помещение до явки государственного нотариуса и кем, не нарушена ли пломба или печать, подробная характеристика и оценка каждого из перечисленных в нем предметов и процент их износа. Оценка описанных предметов производится по государственным розничный ценам (с учетом их износа), а предметов, на которые нет розничных цен, — по заключению сведущих лиц.

В случае несогласия с оценкой наследники вправе пригласить специалиста-оценщика. Оплата труда специалиста-оценщика производится наследниками.

На каждой странице акта подводится итог количества вещей (предметов) и указывается их стоимость, по окончании описи — общий итог количества вещей (предметов) и их стоимость.

Жилые дома оцениваются по инвентаризационной оценке, а в местности, где инвентаризация не проведена, — по страховой оценке.

В акт описи включается все имущество, находящееся в квартире умершего. Заявления соседей и других лиц о принадлежности им отдельных вещей заносятся в акт описи, а заинтересованным лицам разъясняется порядок обращения в суд с иском об исключении этого имущества из описи.

Если производство описи имущества прерывается или продолжается несколько дней, помещение каждый раз опечатывается государственным нотариусом. В акте описи делается запись о причинах и времени прекращения описи и ее возобновления, а также о состоянии пломб и печатей при последующих вскрытиях помещения. В конце акта указывается фамилия, имя, отчество, год (в необходимых случаях и месяц) рождения, место жительства лица, которому передано на хранение описанное имущество, наименование, номер, дата выдачи документа, удостоверяющего его личность и наименование учреждения, выдавшего документ.

Акт описи составляется не менее чем в трех экземплярах. Все экземпляры подписываются государственным нотариусом, заинтересованными лицами (если они принимали участие в описи) и понятыми.

Если принять меры к охране наследственного имущества не представляется возможным (наследники или другие лица, проживавшие с наследодателем, возражают против описи, не предъявляют имущество к описи, либо имущество вывезено и т. д.), государственный нотариус составляет об этом акт и уведомляет заинтересованных лиц, а в необходимых случаях — финансовый орган или прокурора.

87. Оставшиеся после умершего денежные суммы сдаются на счет государственной нотариальной конторы.

Золото, серебро, платина и металлы платиновой группы в монетах, слитках и сыром виде, иностранная валюта и выписанные в иностранной валюте платежные документы (векселя, чеки, переводы и т. п.), иностранные фондовые ценности (акции, облигации, купоны к ним и т. п.), изделия из драгоценных металлов, драгоценных камней и жемчуга, а также драгоценные камни и жемчуг сдаются в учреждения Национального банка РБ на хранение до выдачи наследникам или до сдачи в доход государства в случае перехода наследственного имущества к государству по праву наследования.

Принятые государственной нотариальной конторой в порядке охраны наследственного имущества на хранение указанные ценности регистрируются в книге учета ценностей.

Оружие (кроме охотничьего) и взрывчатые вещества, оказавшиеся в составе имущества умершего, сдаются органам милиции по особой описи.

Если в составе описанного имущества окажутся ценные рукописи, литературные труды, письма, имеющие историческое или научное значение, эти документы включаются в отдельные описи и сдаются на ответственное хранение наследникам или соответствующим организациям. В случае необходимости государственный нотариус опечатывает документы или хранилище с документами и ценными вещами.

88. Если в составе наследства имеется имущество, требующее управления, а также в случае предъявления иска кредиторами наследодателя до принятия наследства наследниками, государственная нотариальная контора назначает хранителя имущества.

Хранитель, опекун и другие лица, которым передано на хранение наследственное имущество, предупреждаются об уголовной ответственности по статье 181 УК БССР за растрату, отчуждение или сокрытие наследственного имущества и о материальной ответственности за причиненные убытки.

О передаче имущества на хранение указанным лицам и сделанном предупреждении от них отбирается подписка, которая может быть изложена на акте описи наследственного имущества, по которому оно сдается на хранение, или на постановлении государственного нотариуса о назначении хранителя наследственного имущества.

89. Хранитель, опекун и другие лица, которым передано на хранение наследственное имущество, если они не являются наследниками, вправе получить за хранение наследственного имущества вознаграждение (...).

90. Государственный нотариус, получивший сообщение об открывшемся наследстве, обязан известить об этом тех наследников, место жительства или работы которых ему известно.

Государственный нотариус может также произвести вызов наследников путем публичного объявления или сообщения об этом в печати.

91. Государственные нотариальные конторы до принятия наследства наследниками, а если оно не принято, то до выдачи государству свидетельства о праве на наследство, дают распоряжения об оплате за счет наследственного имущества следующих расходов:

- по уходу за наследодателем во время его болезни, а также на его похороны;

- на содержание граждан, находившихся на иждивении наследодателя;

- на удовлетворение претензий по заработной плате и претензий, приравненных к ним;

- по охране наследственного имущества и управлению им, а также по публикации сообщения о вызове наследников.

При отсутствии в составе наследственного имущества денежных сумм дается распоряжение о выдаче вещей, стоимость которых не должна превышать суммы произведенных расходов.

В подтверждение расходов, упомянутых в подпунктах 1, 2 и 3 настоящей Инструкции, государственный нотариус истребует счета магазинов, справки лечебных учреждений, акты комиссии по организации похорон, документы, свидетельствующие о том, кто производил похороны, и другие.

По заявлению общественной организации с места работы наследодателя либо по заявлению его друзей или родственников об установлении ему надгробия за счет денежного вклада в сберегательной кассе на имя умершего государственный нотариус при выдаче государству свидетельства о праве на наследство вправе дать распоряжение сберегательной кассе на перечисление предприятию, устанавливающему надгробие, стоимости последнего в сумме не менее 5 минимальных заработных плат, кроме поминального стола.

Глава 3

Выдача свидетельств о праве на наследство

92. По письменной просьбе наследников государственные нотариальные конторы по месту открытия наследства выдают свидетельства о праве на наследство. Выдача свидетельств производится в сроки, установленные статьей 553 ГК БССР. В таком же порядке выдаются свидетельства о праве на наследство при переходе наследственного имущества государству.

Заявления о принятии наследства, об отказе от него или о выдаче свидетельства о праве на наследство должны быть сделаны в письменной форме.

Подлинность подписи наследника на этих заявлениях должна быть засвидетельствована органом, совершающим нотариальные действия.

→

Консультация

Правовое регулирование наследования

Свидетельствовать подлинность подписи не требуется, если наследник лично явился в государственную нотариальную контору по месту открытия наследства и подал заявление. В этом случае государственный нотариус устанавливает личность наследника и проверяет подлинность подписи, о чем делает отметку на заявлении и указывает наименование документа, удостоверяющего личность, его номер, дату выдачи, наименование учреждения, выдавшего документ, фамилию, инициалы и год рождения наследника.

Если заявление, на котором подлинность подписи наследника не засвидетельствована, поступило почтой, оно принимается государственным нотариусом, а наследнику предлагается выслать надлежаще оформленное заявление либо явиться лично в государственную нотариальную контору.

93. Свидетельство о праве на наследство выдается по истечении шести месяцев со дня открытия наследства, а в случаях, предусмотренных частью четвертой статьи 541, частью второй статьи 543 ГК БССР, не ранее указанных в них сроков.

Свидетельство о праве на наследство как при наследовании по закону, так и по завещанию может быть выдано ранее установленных законом сроков, если в государственной нотариальной конторе имеются данные об отсутствии других наследников, кроме заявивших о выдаче свидетельства.

При переходе имущества по праву наследования к государству свидетельство о праве государства на наследство выдается соответствующему финансовому органу не ранее истечения шести месяцев со дня открытия наследства.

94. Свидетельство о праве на наследство выдается наследникам, принявшим наследство, то есть фактически вступившим во владение наследственным имуществом или подавшим заявление в государственную нотариальную контору о принятии наследства в течение шестимесячного срока со дня открытия наследства.

Доказательством вступления во владение имуществом могут быть: справка домоуправления, исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся о том, что наследник проживал совместно с наследодателем, или о том, что наследником было взято имущество наследодателя; справка финансового органа о том, что наследником после открытия наследства оплачивались налоги но жилому дому, или квитанция об уплате налога; копия вступившего в законную силу решения суда об установлении факта своевременного принятия наследства и другие документы, подтверждающие факт вступления наследника во владение имуществом наследодателя.

Доказательством вступления во владение наследственным имуществом может служить также наличие сберегательной книжки при условии, если государственный нотариус будет располагать данными, подтверждающими получение книжки в установленный законом срок для принятия наследства (документ учреждения, предприятия, производившего после смерти наследодателя опись наследственного имущества; документ государственного нотариуса, принимавшего меры к охране наследственного имущества, о вручении наследнику сберегательной книжки, акт комиссии по организации похорон наследодателя, из которых видно время вручения наследнику сберегательной книжки; отметки в сберегательной книжке или сообщение сберегательной кассы о получении наследником денег из сберегательной кассы; справка домоуправления или исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся о том, что наследнику в определенное время была вручена оставшаяся после умершего наследодателя сберегательная книжка; документ о пересылке этой книжки по почте и т. п.).

Наследники, не принявшие наследство в установленный законом срок, могут быть включены в свидетельство о праве на наследство с согласия всех остальных наследников, принявших наследство. Это согласие должно быть заявлено в письменной форме до выдачи свидетельства о праве на наследство. Подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в соответствии с правилами, изложенными в пункте 92 настоящей Инструкции.

95. Государственный нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по закону проверяет факт смерти наследодателя, время и место открытия наследства, наличие отношений, являющихся основанием для призвания к исследованию по закону лиц, подавших заявления о выдаче свидетельства, с наследодателем и состав наследственного имущества, на которое выдается свидетельство. В подтверждение этих обстоятельств от наследников не требуются соответствующие документы.

Факт смерти и время открытия наследства подтверждаются свидетельством органов загса о смерти наследодателя, извещением или иным документом о гибели его на фронте Отечественной войны, выданным командованием воинской части, администрацией госпиталя военным комиссариатом и другими органами Министерства обороны РБ.

Место открытия наследства подтверждается: справкой домоуправления, исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся или с места работы умершего о месте его жительства и другими документами, а если место жительства умершего неизвестно, — документом о месте нахождения наследственного имущества или его основной части (справка домоуправления, исполнительного комитета местного Совета депутатов трудящихся и др.).

В случае отсутствия у наследников указанных документов государственный нотариус требует копию вступившего в законную силу решения суда об установлении места открытия наследства.

Доказательством родственных и иных отношений наследников с наследодателем являются: свидетельства органов загса, выписки из метрических книг, записи в паспортах о детях, супруге, копии вступивших в законную силу решений суда об установлении факта родственных или иных отношений.

В отдельных случаях могут быть приняты справки, выданные государственными учреждениями и организациями по месту работы или жительства, если они в совокупности с другими документами подтверждают родственные и иные отношения наследников с наследодателем.

Если о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону просит лицо, считающее себя иждивенцем наследодателя, государственный нотариус должен удостовериться, состояло ли оно на иждивении наследодателя не менее одного года до его смерти, а также являлось ли оно нетрудоспособным ко дню открытия наследства.

В доказательство факта нахождения на иждивении могут быть представлены следующие документы: справка местного Совета депутатов трудящихся, домоуправления или с места работы наследодателя о наличии у него иждивенцев, справка отдела социального обеспечения о назначении пенсии по случаю потери кормильца, копия вступившего в законную силу решения суда об установлении факта нахождения на иждивении.

Нетрудоспособность иждивенца, связанная с возрастом, проверяется по паспорту, свидетельству о рождении; нетрудоспособность, связанная с состоянием здоровья, — по пенсионной книжке или справке ВТЭК.

Если один или несколько наследников по закону лишены возможности представить документы, являющиеся основанием для призвания к наследованию по закону, они могут быть включены в свидетельство о праве на наследство с согласия всех остальных наследников, принявших наследство и представивших документы, являющиеся основанием для призвания к наследованию по закону. Это согласие наследников оформляется в виде письменного заявления, подлинность их подписи на котором должна быть засвидетельствована в соответствии с правилами, изложенными в пункте 92 настоящей Инструкции.

96. Государственный нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию проверяет факт смерти наследодателя, наличие завещания, время и место открытия наследства, состав наследственного имущества, на которое выдается свидетельство, путем истребования от наследников соответствующих документов. Государственный нотариус выясняет также круг лиц, имеющих право на обязательную долю в наследстве, а также проверяет в государственной нотариальной конторе, исполнительном комитете Совета депутатов трудящихся, удостоверивших завещание, не отменено ли оно.

Сведения об отмене завещаний, удостоверенных должностными лицами, указанными в статье 16 Закона БССР "О государственном нотариате", запрашиваются из государственных нотариальных контор по месту постоянного жительства завещателя (на день составления завещания).

Если в свидетельстве о праве на наследство по завещанию указываются родственные или иные отношения наследников с наследодателем (по желанию наследников), государственный нотариус истребует документы, подтверждающие эти отношения.

97. При выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию подлинный экземпляр или дубликат завещания, представленный наследником, остается в государственной нотариальной конторе. По желанию наследника к свидетельству о праве на наследство по завещанию может быть приобщена нотариально засвидетельствованная копия завещания или дубликат.

98. Если в состав наследственного имущества входит жилой дом, государственный нотариус требует документы о принадлежности жилого дома наследодателю, справку бюро технической инвентаризации, а в местности, где инвентаризация не проводилась, — справку исполкома местного Совета депутатов трудящихся, а также проверяет по документам государственной нотариальной конторы по месту нахождения жилого дома, не имеется ли запрещения отчуждения жилого дома или ареста. Если запрещение наложено в связи с получением ссуды, государственный нотариус сообщает учреждению, выдавшему ссуду, о том, что наследникам ссудополучателя выдано свидетельство о праве на наследство.

Если на дом (часть дома), квартиру наложен арест судебными или следственными органами, выдача свидетельства о праве на наследство задерживается до снятия ареста.

99. Для включения в свидетельство о праве на наследство иного имущества, подлежащего специальной регистрации (автомобили, мотоциклы и др.), государственный нотариус проверяет документ о принадлежности этого имущества наследодателю (технический паспорт, судовое свидетельство и др.) о чем делает отметку на заявлении о выдаче свидетельства.

100. Свидетельство о праве на наследство на дом (часть дома), квартиру подлежит регистрации в исполнительном комитете местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения жилого дома (бюро технической инвентаризации), а свидетельство о праве на наследство на автомототранспортные средства — в органах государственной автоинспекции, о чем государственный нотариус указывает в тексте свидетельства и разъясняет наследникам.

101. Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности в зависимости от их желания. Личная явка наследника для получения свидетельства не обязательна, по просьбе наследника свидетельство может быть выслано ему по почте.

102. Государственный нотариус сообщает (направляет копию свидетельства о праве на наследство) о выдаче свидетельства о праве на наследство на имя недееспособных или ограниченно дееспособных наследников органу опеки и попечительства по месту жительства наследников для охраны их имущественных интересов.

103. Наследникам, получившим свидетельство о праве на наследство определенной части наследственного имущества, в дальнейшем выдаются последующие свидетельства о праве на наследство других частей наследственного имущества, не перечисленного в первоначально выданном свидетельстве.

В случае выдачи дополнительного свидетельства о праве на наследство на другое имущество и явки наследников, которые не были включены в ранее выданное свидетельство, они также могут быть включены в свидетельство о праве на наследство на дополнительное имущество с письменного согласия всех наследников, принявших наследство. Подлинность их подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в соответствии с правилами, изложенными в пункте 92 настоящей Инструкции.

104. Заявления о принятии наследства, выдаче свидетельств о праве на наследство и распоряжений об оплате расходов за счет наследственного имущества, об отказе от наследства, претензии кредиторов, а также заявления о принятии мер к охране наследственного имущества, по которым были приняты эти меры, регистрируются в книге учета наследственных дел.

На основании зарегистрированных заявлений заводится дело на имя умершего, которое регистрируется в алфавитной книге учета наследственных дел.

Все последующие заявления (дополнительные от других наследников и кредиторов) также регистрируются в книге учета наследственных дел.

На всех заявлениях указывается время их поступления и номер наследственного дела.

В наследственное дело подшиваются документы, истребованные от наследников, иных лиц и учреждений, и экземпляр свидетельства о праве на наследство.

Глава 4

Выдача свидетельств о праве собственности на долю в общем имуществе супругов

105. Государственные нотариальные конторы по совместному письменному заявлению супругов выдают одному из них или обоим супругам свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом во время брака.

Свидетельство о праве собственности выдается лишь на то имущество, являющееся совместной собственностью супругов, которое имеется на день выдачи свидетельства.

При выдаче свидетельства государственный нотариус требует документ, удостоверяющий брачные отношения (свидетельство о браке, отметка в паспорте о регистрации брака и т. д.).

При выдаче свидетельства на имущество, облагаемое налогом или сбором, представляются доказательства уплаты налога или сбора.

106. Если в состав имущества, на долю которого выдается свидетельство, входит жилой дом (часть дома), квартира, паенакопление в дачно-строительном или жилищно-строительном кооперативе, автомототранспортные средства и другое имущество, состоящее на специальном учете (подлежащее регистрации), государственный нотариус проверяет принадлежность указанного имущества супругам.

При выдаче свидетельства о праве собственности на жилой дом (часть дома), квартиру истребуется также справка бюро технической инвентаризации, а в местности, где инвентаризация не проведена, — справка исполнительного комитета соответствующего Совета депутатов трудящихся.

При наличии запрещения отчуждения дома (части дома), квартиры в связи с выданной ссудой на строительство или капитальный ремонт дома свидетельство о праве собственности выдается с разрешения соответствующего учреждения Госбанка или хозрасчетного предприятия или организации, выдавших ссуду.

О выдаче свидетельства о праве собственности делается отметка на правоустанавливающем документе на дом (часть дома), квартиру. Свидетельство о праве собственности на жилой дом (часть дома), квартиру выдается государственной нотариальной конторой по месту их нахождения.

107. В случае смерти одного из супругов свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов выдается по заявлению пережившего супруга с извещением наследников, принявших наследство.

В извещении указывается состав общего имущества супругов, на долю которого переживший супруг просит выдать свидетельство о праве собственности, а также разъясняется право обращения в суд в случае оспаривания наследником имущественных требований пережившего супруга.

Извещение направляется по почте, а наследники, явившиеся в государственную нотариальную контору, извещаются государственным нотариусом устно, о чем делается отметка на заявлении пережившего супруга за подписью наследника.

При наличии в числе наследников граждан, признанными в установленном законом порядке недееспособными, извещение направляется органу опеки и попечительства.

Свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов может быть выдано пережившему супругу на 1/2 доли общего имущества.

По письменному заявлению наследников, принявших наследство с согласия пережившего супруга, в свидетельстве о праве собственности может быть определена и доля умершего супруга в общем имуществе.

108. При выдаче пережившему супругу свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов истребуются свидетельство о смерти супруга, документ, удостоверяющий брачные отношения заявителя с умершим супругом, и документ, подтверждающий право общей (совместной) собственности на имущество супругов.

109. Если в составе имущества имеется жилой дом, паенакопление в дачно-строительном или жилищно-строительном кооперативе, автомототранспортные средства и другое имущество, при выдаче свидетельства пережившему супругу соблюдаются правила, изложенные в пунктах 105 и 106 настоящей Инструкции. Свидетельство о праве собственности в случае смерти одного из супругов выдается государственной нотариальной конторой по месту открытия наследства.

110. Свидетельство о праве собственности на дом (часть дома), квартиру подлежит регистрации в исполнительном комитете местного Совета депутатов трудящихся по месту нахождения жилого дома (бюро технической инвентаризации), а свидетельство о праве собственности на автомототранспортные средства — в органах государственной автоинспекции, о чем государственный нотариус указывает в тексте свидетельства и разъясняет наследникам.

Материал подготовлен управлением юстиции Мингорисполкома.

Что почем?

От элитной до некондиции

Купить стройматериалы сегодня не проблема. Магазины города, а также фирмы предлагают как основные, так и сопутствующие товары для строительства.

Большой выбор строительной продукции в магазине "TAIR", что по ул. Кульман. Основные ее поставщики — фирмы Италии, Германии, Польши, Чехии и Словакии. К примеру, плитка облицовочная стоит от 14 до 18 USD за кв. м, плитка половая — 13 USD за кв. м, для потолка — от 19 до 25 USD за кв. м, поддон для душа — 35 USD. Имеется большой выбор сантехнического оборудования: кабина душевая пластиковая с пластиковым поддоном "Antares" — 559 USD, кабина душевая стеклянная с пластиковым поддоном "Eva", "Syriusz" по 609 USD, с/т компакт — от 140 до 350 USD самых различных расцветок. Сифоны для ванны, слива, умывальника, а также умывальники стоят от 99 до 309 USD. Есть в продаже и смесители самых разных расцветок по цене 65-125 USD. Кран-фильтр шаровой 1/2 стоит 35 USD, 3/4 — 40 USD. Краска нитроэмаль (1 л) — 3,5 USD, коричневая (12 л) — 35 USD, нобилит белый (10 л) — 22 USD, эмфоталь (12 л) — от 27,5 до 38,5 USD (в зависимости от цвета), банки эмфотали по 10 л — от 22 до 27,5 USD, эмульсия "Полонит" (1 л) — 2,5 USD, лак "Древнохром" (3 л) — 10 USD.

Любой мастер найдет в магазине нужные ему инструменты — резцы, сверла, гвозди, напильники, насадки на дрели, а также сами дрели ударного действия (126 USD).

Обои. Есть в продаже любых расцветок и качества по цене от 4 до 8 USD за трубку. Кстати, большой их выбор и в других магазинах города. Магазин "Товары для женщин" предлагает обои по цене от 29 тыс. до 38,7 тыс. BRB обычные и от 58000 до 68250 BRB — моющиеся. В "Военторге" по ул. В. Хоружей обои по цене от 100 до 200 тыс. BRB. Здесь также имеются навесные потолки по 36 тыс. BRB за кв. м и пленка "Klebefolie" производства Германии.

А если вы заглянете в хозяйственный магазин по ул. Богдановича, то найдете там сравнительно недорогие комплекты сантехники Жодинского объединения, а также наборы плитки облицовочной (от 18 тыс. BRB за 0,43 кв. м до 82 тыс. за 1,44 кв. м) и для пола (55 тыс. BRB за кв. м).

И, наконец, тем, кто хочет купить стройматериалы совсем дешево, можно порекомендовать магазин "Сделай сам" по ул. Богдановича. Хотя предлагается там в основном некондиция, но среди нее встречаются ну просто очень приличные вещи, которые, особенно если приложить руки, вполне можно использовать для индивидуального строительства. Продается здесь также качественный и, наверное, по традиции, недорогой товар. Например, оконная рама стоит 308 тыс. BRB, оконные блоки обычные — 790 тыс. BRB, арочные — 1.680 тыс. BRB, дверные блоки — от 689 до 1.321 тыс. BRB. Эти изделия есть в большинстве других магазинов стройматериалов.

Аналогичные изделия предлагают и фирмы. Причем по ценам, как правило, более низким, чем в магазинах.

Компания "Остап".

Информация о ценах на товары и услуги во всех странах мира, тел.: (0172) 263-324.

■

Розничные цены на товары для дома в госторговле Минска (выборка, тыс. руб.)

Электрорадиатор	387-676
Масляный радиатор	286
Светильники-бра	114,8
Светильники-люстры	71,5-1.500
Электролампочки	1,4
Кухонный набор 8 предм.	85,9
Обои минские	28-60
Обои импортные	80-225
Краска для пола (эмаль)	78,6-88,75
Белила-эмаль 1/2,3 кг	152
Карнизы-струна 3,5 м	10,5-20
Стекло оконное 3-4 мм	35
Блоки дверные	378-3.500
Блоки оконные	550-800
Паркет дуб. 1 кв. м.	110-138
Доска половая куб. м.	1.832,6
Мебель отеч. производства корпусная (стенка)	5,600-6.419
Мебель отеч. производства мягкая	2.288,4-4.174,7
Спальня	5.163,1-10.686
Кухня	1.804-11.335
Кровать	1.160,2-2.104,5
Диван	1.958,2-1.604,1
Шкаф 3-дверн.	1.534,5
Стол	344-639,4
Стул	129,4-219,8

Динамика базовых цен в долларовом выражении на стройматериалы в СНГ

Товар	Ед. изм.	Базовая цена 10.01.93	Текущая цена 18.04.95	Индекс
Блоки дверные	шт.	2,65	17,82	6,72
Блоки оконные	шт.	5,41	17,82	3,29
ДВП твердая	м кв.	0,17	0,17	1
ДСП шлифов.	м кв.	0,76	1,72	2,26
Доска необрезная лист.	м куб.	4,96	15,84	3,19
Доска необрезная хв.	м куб.	8,57	24,98	2,91
Доска обрезная хв.	м куб.	11,38	82,18	7,22
Паркет дубовый	м кв.	3,98	5,94	1,49
Плинтус	м пог.	0,05	0,59	11,8
Строг. погонаж (вагонка)	м куб.	16,1	81,58	5,07
Фанера 10-12мм 1,5х1,5	м куб.	35,98	46,53	1,29
Арматура перевод. класс А3	тонн	60,78	223,76	3,68
Балка двутавр.	тонн	29,08	103,96	3,57
Гвозди строительные	тонн	99,61	237,62	2,39
Сталь оцинк. лист	тонн	115,69	503,71	4,35
Труба водогазопроводная	тонн	75,76	368,81	4,87
Швеллер	тонн	60,94	287,03	4,71
Кирпич красный М 100	шт.	0,03	0,08	2,67
Кирпич силикатный	шт.	0,01	0,03	3
Стекло 3-5 мм (оконное)	м кв.	0,49	1,63	3,33
Шифер волновой	лист	0,28	1,33	4,75

Экспертиза

Проверим первооснову

Несколько лет назад шведские эксперты, проведя фронтальную проверку, выяснили, что около 5 процентов кирпича, блоков, гвоздей и прочих стройматериалов не соответствуют тамошним стандартам. Флегматичные шведы не на шутку всполошились, ведь если начнут разваливаться дома, да еще зимой... То, что в Швеции предполагается лишь потенциально, у нас — явление не такое уж редкое. А так как всякие проверки качества сегодня почти упразднены, редакция "БР" посчитала нелишним вооружить своих читателей знаниями, которые бы помогли более-менее объективно оценить надежность строений. Итак, начнем с первоосновы — кирпича.

Кирпич строительный по исходному сырья подразделяется на глиняный, силикатный и шлаковый. Имеет стандартные размеры (в мм): дл. — 250, шир. — 120 и толщ. — 65. Ассортимент кирпича строительного глиняного: обыкновенный, пустотелый, лицевой, тугоплавкий и клинкерный.

Доброкачественный кирпич имеет форму прямоугольного параллелепипеда с прямыми ребрами и ровными поверхностями. Цвет — равномерно красный, излом — однородный, ровный без посторонних включений (камней), при ударе издает чистый звук. Недожженный кирпич — алого цвета, сильно впитывает влагу и имеет пониженную прочность и морозоустойчивость, более легкий, при ударе издает глухой звук. Пережженный кирпич прочен, при ударе издает тонкий высокий звук, плохо связывается с растворами и более теплопроводен.

В кирпиче обыкновенном допускается сквозных трещин на ложковых гранях не более 40 мм. Кирпич со сквозными трещинами длиннее 40 мм принимается как половняк, соответственно и цена его должна быть вдвое ниже. Отклонения от линейных размеров допускаются 6, 4 и 3 мм.

Кирпич строительный глиняный пустотелый применяется только в надземных частях стен. Благодаря пустотам обладает более высокими теплозащитными свойствами по отношению к кирпичу обыкновенному, что дает возможность уменьшить толщину стен.

Выпускается **кирпич пористо-пустотелый**, который имеет более высокие теплозащитные свойства. Применяется для кладки стен малоэтажных зданий, а также для заполнения каркасных стен многоэтажных зданий.

Кирпич строительный глиняный легковесный применяется для кладки несущих стен малоэтажных зданий, верхних этажей. По морозостойкости легковесный кирпич уступает предыдущим видам кирпичей строительных и должен выдерживать не менее 10 циклов. Учитывая повышенную водо- и воздухопроводность, стены из легковесного кирпича необходимо штукатурить или облицовывать лицевым кирпичом.

Кирпич строительный глиняный лицевой является несущим (стеновым) и одновременно облицовочным материалом. Две смежные боковые стороны — тычок и ложок — могут иметь специально обработанную поверхность Применяется для облицовки наружных стен, укладывается на лицевой поверхности кладки в перевязку с основным стеновым материалом. Должен иметь однородный цвет, чаще всего светлый, и правильную форму.

Кирпич строительный глиняный тугоплавкий применяется для внутренней кладки строительных печей с температурой нагрева стенок не свыше 1.000 град. С. По огнеупорности делится на две марки: 1.400 град. и 1.300 град. По форме бывает прямой, клиновой и ленщадь (плита).

Кирпич строительный обыкновенный клинкерный применяется только для фундаментов, цоколей, столбов и стен ответственных сооружений, а также для дорожных покрытий и устройства промышленных зданий. Для кладки стен жилых помещений вследствие повышенной теплопроводности его лучше не использовать.

Кирпич строительный силикатный имеет чистые и ровные грани и углы. Не употребляется в конструкциях, находящихся в сырых местах, а также для кладки печей и дымоходов, так как под влиянием температуры и влаги разрушается.

Кирпич строительный шлаковый. Доброкачественный кирпич шлаковый имеет форму прямоугольного параллелепипеда с прямыми ребрами и ровными поверхностями. Строение кирпича однородное, цвет серый. Допускаются единичные включения комков непереработанной массы размерами не более 12 мм. Не допускаются сквозные трещины по толщине кирпича и искривление поверхности. Данный кирпич применяется для возведения одно- и двухэтажных зданий непромышленного назначения.

Керамические блоки представляют собой пустотелые изделия, применяемые для кладки стен, перегородок и междуэтажных перекрытий вместо обыкновенного строительного или пустотелого кирпича. Не допускаются производственные пороки формования — искривление бруса, разрывы грани и ребер, разрывы внутренних стенок; не допускаются пороки сушки и обжига — деформация, коробление, трещины.

Но что делать, если кирпич начал активно рассыпаться, оказавшись уложенным в стену? Чем может помочь неудачливому строителю эта статья? А вот чем. На все стройматериалы установлен срок годности, который не может быть меньше года. И если сохранился чек продавца, вы вполне можете предъявить ему претензии. Для чего на имя продавца пишется соответствующее заявление, приглашается эксперт, составляется заключение, и, если хватит терпения, вполне можно возместить не только стоимость бракованных стройматериалов, но и работ по их замене.

Подробнее о том, как потребители могут отстаивать свои права в случае приобретения некачественных материалов, мы расскажем в одном из следующих выпусков "Риэлтера".

Феликс ЛОЗОВСКИЙ, эксперт-консультант ПКФ "Шэнь".

■

Ответственный редактор тематической подборки Юрий БЕХТЕРЕВ.
Телефон: (0172) 32-56-38.